

P M S



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE **ALMEGÍJAR**



 **Diputación
de Granada**
Avanzamos junt@s

Delegación de Obras Públicas y Vivienda
Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo



A petición del Ayuntamiento de De Almegíjar se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como Asistencia Técnica del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas y Vivienda de la Diputación de Granada, con la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como las recomendaciones formuladas por la Oficina Técnica del Servicio de Rehabilitación y Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Granada.

Julio 2017

BLOQUE 1. Generalidades

1. Introducción 11

| | |
|----------------------|----|
| 1.1. Antecedentes | 11 |
| 1.2. Motivo del PMVS | 11 |
| 1.3. Objetivos PMVS | 11 |
| 1.4. Vigencia PMVS | 11 |

2. Marco legislativo 11

| | |
|---------------------------------------|----|
| 2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E. | 11 |
| 2.2. Competencia Estatal | 12 |
| 2.3. Competencia autonómica | 13 |

BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares 21

| | |
|---|----|
| 3.1. Introducción | 21 |
| 3.2. Información preliminar | 21 |
| 3.3. Análisis socio-demográfico | 23 |
| 3.3.1. Metodología | |
| 3.3.2. Principales indicadores | |
| 3.3.3. La población de Almegíjar | |
| 3.3.4. Proyección de la población de Almegíjar | |
| 3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica | 27 |

4. Perfil del demandante de vivienda protegida 28

| | |
|--|----|
| 4.1. Introducción | 28 |
| 4.2. Metodología | 28 |
| 4.3. Caracterización de los demandantes | 29 |
| 4.3.1. Edad de los demandantes | |
| 4.3.2. Composición de la unidad familiar | |
| 4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes | |

| | |
|---|----|
| 4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida | |
| 4.3.5. Renta media de los demandantes | |
| 4.3.6 Renta media de la unidad familiar | |
| 4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar | 30 |
| 4.4.1. Jóvenes | |
| 4.4.2. Personas de 36 a 65 años | |
| 4.4.3. Mayores de 65 años | |

5. Estimación necesidades de vivienda protegida 32

| | |
|--|----|
| 5.1 Aspectos preliminares | 32 |
| 5.1.1 Introducción | |
| 5.1.2 Metodología | |
| 5.2. Demanda de vivienda protegida | 33 |
| 5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta | |
| 5.2.2. Viviendas según licencias | |
| 5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida | |
| 5.3. Necesidades de vivienda protegida | 35 |
| 5.3.1. Aspectos cuantitativos | |
| 5.3.2. Aspectos cualitativos | |
| 5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos | 36 |
| 5.4.1. Legislación de aplicación | |
| 5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía | |
| 5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda | |
| 5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda | |
| 5.4.5. Niveles de ingresos | |
| 5.4.6. Conclusiones | |
| 5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación | 43 |
| 5.5.1. Legislación de aplicación | |
| 5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación | |
| 5.5.3. Programa de transformación de infravivienda | |
| 5.5.4. Rehabilitación residencial | |

| | | | |
|---|-----------|--|-----------|
| 5.5.5. Rehabilitación urbana | | 8.4.1. Planeamiento General Vigente | |
| 6. Colectivos en riesgo de exclusión social | 52 | 8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente) | |
| 6.1 Introducción | 52 | 8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano | |
| 6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social | 53 | 8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento | |
| 6.2.1 Mujeres maltratadas | | 9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso | 80 |
| 6.2.2 Mujeres en situación vulnerable | | 9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas | 80 |
| 6.2.3. Mayores en situación vulnerable | | 9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas | 80 |
| 6.2.4 Menores en situación vulnerable | | 9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas) | 80 |
| 6.2.5. Personas sin hogar | | 9.4. Viviendas deshabitadas | 80 |
| 6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes | 54 | 9.5. Vivienda pública | 80 |
| 6.4. Dotaciones y equipamientos | 55 | 9.6. Viviendas destinadas para la venta | 80 |
| 7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas | 57 | 9.7. Viviendas rehabilitadas | 80 |
| 7.1. Introducción | 57 | 10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo | 83 |
| 7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por núcleos | 57 | 10.1. Patrimonio Municipal de viviendas | 83 |
| 7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda | 65 | 10.2. Patrimonio Municipal de suelo | 83 |
| 7.3.1. Densidad de viviendas | | 11. Solares y ruinas | 83 |
| 7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas | | BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación | |
| 7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios | | 12. Síntesis de demanda y oferta | 84 |
| 7.3.4. Detección de infravivienda | | 13. Objetivos y estrategias | 86 |
| 7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación | | 13.1. Objetivos | 86 |
| 7.4. Áreas de rehabilitación integral | 71 | 13.2. Estrategias de carácter general | 87 |
| BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida | | 13.2.1. Acceso a la vivienda | |
| 8. Análisis de planeamiento | 77 | 13.2.2. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial | |
| 8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía | 77 | 13.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía | |
| 8.2. La vivienda en la Planificación Subregional | 78 | 13.2.4. Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos | |
| 8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda | 78 | | |
| 8.4. El Planeamiento Urbanístico | 78 | | |

| | | | |
|---|-----------|--|-----|
| 13.2.5. Alojamientos Protegidos de régimen especial | | Viviendas y edificios Públicos. | |
| 13.2.6. Alojamientos dotacionales de protección municipal | | ANEXO VI | 118 |
| | | Viviendas privadas. Rehabilitación e Infravivienda | |
| 14. Programación y Planificación | 90 | ANEXO VII | 120 |
| 14.1. Programa de Actuación | 90 | Viviendas públicas. Certificado de estar en suelo urbano | |
| 14.2. Evaluación económica-financiera | 91 | | |
| 14.2.1. Rehabilitación | | | |
| 14.2.2. Infravivienda | | | |
| 14.3. Recursos municipales | 97 | | |
| 15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo | 98 | | |
| 15.1. Modo e instrumentos de seguimiento | 98 | | |
| 15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo | 98 | | |
| 15.3. Plan de Comunicación y Participación | 98 | | |
| 15.3.1. Introducción | | | |
| 15.3.2. Programa de participación y colaboración | | | |
| 15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación | | | |
| 15.3.4. Participación Ciudadana. | | | |
| ANEXOS: Documentación | | | |
| ANEXO I | 106 | | |
| Tabla de solicitud de inscripción en el RDVP | | | |
| ANEXO II | 108 | | |
| Encuesta municipal | | | |
| ANEXO III | 111 | | |
| Licencias de obras 2007-2016 | | | |
| ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas | | | |
| ANEXO IV | 112 | | |
| Sectores del planeamiento previsto en PGOU en Aprobación Inicial, con reserva de Vivienda Protegida | | | |
| ANEXO V | 116 | | |

BLOQUE 1. Generalidades

1. Introducción

1.1. Antecedentes

Garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es una obligación principal para todos los poderes públicos, como así lo demuestran las distintas leyes que pretenden recoger dicha problemática en sus distintos ámbitos. Por tanto debe ser la principal actuación y preocupación de los distintos municipios de nuestra comunidad autónoma. Sumándose a esta preocupación por resolver las necesidades residenciales de su municipio, el Ayuntamiento de Almegíjar quiere garantizar este derecho constitucional a sus ciudadanos a través de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2016-2020.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta, a petición del Ayuntamiento de Almegíjar, como Asistencia Técnica del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Diputación de Granada. El técnico redactor de dicho documento es Germán Morales Jerez, Arquitecto Técnico

1.2. Motivo del PMVS

Dada la coyuntura económico-social que viene atravesando el país, nos encontramos con una serie de obstáculos que dificultan la recuperación del sector inmobiliario. La vivienda protegida se ve agravada con severas normativas estatales y autonómicas que recortan al máximo las inversiones de vivienda. La vivienda libre se encuentra desestructurada, sin que exista una razonable correspondencia entre costos y precio. La creación de nuevos suelos edificables es tarea más que imposible, existiendo ahora mismo

suelos finalistas totalmente urbanizados y amortizados en manos de entes promotores. Y un largo etcétera que hace difícil realizar cualquier tipo de inversión.

Resumiendo, las viviendas protegidas gozan de escasas ayudas públicas, no son viables económicamente, tienen pocas fuentes de financiación y se tendrían que ejecutar sobre suelos patrimoniales amortizados, para después no encontrar compradores solventes.

Por todo esto, el PMVS debe basarse en los siguientes principios:

- Sencillez y Coherencia
- Progresividad y Adaptabilidad
- Economizador y Sostenible
- Ágil en sus plazos

1.3. Objetivos PMVS

Lo que pretende en síntesis este PMVS, es el estudio y análisis de la demanda subyacente de vivienda asequible, su variabilidad temporal, su distribución geográfica dentro del municipio y su adecuación a los suelos de titularidad ya disponibles o que exista cierta certidumbre de obtención, estableciendo los mecanismos suficientes para su desarrollo.

Asimismo, se determinarán las carencias del parque de viviendas existente, las medidas necesarias a adoptar para su conservación, mantenimiento y rehabilitación. Así como las actuaciones de realojo que resulten necesarias y, muy especialmente, la erradicación de la infravivienda.

1.4. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2017 a 2021, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajus-

tarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir, así, con el principio de progresividad y adaptabilidad.

2. Marco legislativo

2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E.

El fenómeno de la vivienda no se plantea como objeto directo de interés constitucional más que en una etapa tardía de desarrollo del Estado social de Derecho. En los primeros momentos del Estado liberal, con su construcción de los derechos personales, la consideración de la vivienda no puede más que estar vinculada a su condición de objeto del derecho de propiedad privada. Es con el Estado social de Derecho y la afirmación de la dimensión social de la propiedad cuando la vivienda se empieza a incluir entre los derechos sociales, adquiriendo entonces una dimensión pública inexistente anteriormente.

El art. 47 CE supone una auténtica novedad en nuestro constitucionalismo, al que sólo pueden encontrarse precedentes, si bien en un sistema no constitucional, en el art. 31 del Fuero de los Españoles (“El Estado facilitará a todos los españoles el acceso... al hogar familiar...”) y en la Declaración XII,2, del Fuero del Trabajo (“El Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana: el hogar familiar...”).

En el derecho a la vivienda hay que valorar una serie de aspectos. En primer lugar, estamos ante un derecho social en sentido estricto, es decir se trata de un derecho que no se configura como subjetivo y que, en consecuencia, no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda “digna y adecuada”.

El art. 47 actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes (STC 152/ 1988, de 20 de julio, FJ 2).

El segundo aspecto del derecho reconocido por el art. 47 se centra en su regulación específica, que presenta una complejidad verdaderamente extraordinaria por la confluencia de dos factores, el objeto regulado y la pluralidad de fuentes normativas.

La necesidad de precisar minuciosamente el derecho a la vivienda deriva de la superación del concepto de la vivienda únicamente como objeto de la propiedad privada para pasar a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana; ello ha llevado a la necesidad de regular no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble) sino también la vivienda en cuanto conjunto de bienes que constituyen “el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. El disfrute como objeto directo del derecho incluye la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho, con independencia del título en virtud del cual se disfrute la vivienda (propiedad o arrendamiento). La consecuencia es doble. Por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública y no como objeto exclusivo del derecho privado; por otra parte, la consideración de que del art. 47 se deriva la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna. Es por ello que el desarrollo normativo del art. 47 pue-

de contemplarse en la doble óptica que enmarca la compleja materia que integra el derecho urbanístico, por una parte, y en cuanto objeto de protección específica de las Administraciones.

Hay que hacer notar que la legislación sobre la vivienda tiene una especial complejidad que deriva del enorme número de normas que la componen, de los cambios permanentes a los que dichas normas están sometidas y del número de fuentes normativas que inciden especialmente en la regulación del derecho urbanístico dada la pluralidad de los entes públicos competentes en la materia. La obligación que el art. 47 impone a los poderes públicos se precisa en el art. 148.1.3ª CE al establecer que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva “la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, competencia que ha sido efectivamente incluida en todos los Estatutos de Autonomía.

Por ello junto a la normativa autonómica habrá que considerar la existencia de un derecho estatal sobre la materia, así como la normativa municipal que derive de la articulación de las competencias de gestión y ejecución urbana que la legislación sobre régimen local, especialmente la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 1985, atribuye a los Ayuntamientos.

2.2. Competencia Estatal

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y

de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión. Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En

efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias. En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad. La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los

finés que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

2.3. Competencia autonómica

LEY 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

La indiscutida competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía para regular los derechos estatutarios se ejerce, en el caso del derecho a la vivienda del artículo 25 del Estatuto de Autonomía, a través de un texto normativo que desarrolla el contenido del derecho y lo hace accesible para los ciudadanos de Andalucía. La norma se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución.

La presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando un marco legal que habrá de ser desarrollado por vía reglamentaria, por ser este el nivel normativo apropiado en atención al carácter técnico de las medidas a desarrollar y al carácter siempre cambiante del supuesto de hecho.

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiéndose que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico suponen, por tanto, un grave incumplimiento de su función social. La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos, que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. es en este contexto en el que se dictó el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que articuló las medidas que por su propia naturaleza actúan como plan de choque en salvaguarda del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna, y con el que se dio un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, contribuyendo a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función. Este decreto-ley fue convalidado por el Pleno del Parlamento de Andalucía

el día 8 de mayo de 2013, que acordó también su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia. A ello responde la presente ley, en la que se recogen los contenidos del decreto-ley convalidado con algunas modificaciones introducidas durante el procedimiento legislativo.

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al estado en el artículo 149.1.1.^ª y 18.^ª de la Constitución. A lo largo de la misma, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos. Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las administraciones públicas andaluzas. Con ello, se añade un nuevo Título VI, en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y

creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

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

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

La legislación internacional, europea, española y andaluza consagra el Derecho a la Vivienda como un derecho básico para las personas. Así el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda. Así lo hace también el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y ordena a

los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como de la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un Plan Estatal de Vivienda.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1.22^º al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 56.1.a) dicta que le corresponde a la comunidad autónoma andaluza la planificación, la ordenación, la inspección y el control de las viviendas; el establecimiento de prioridades y objetivos del fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de vivienda; las normas técnicas y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

Uno de los instrumentos utilizados por todas las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho

fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, se sustentaba en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito con los agentes económicos y sociales en el marco de la concertación social.

Con un nivel de cumplimiento que ha alcanzado el 81,8%, con un total de 265.866 actuaciones realizadas en materia de vivienda protegida (venta y alquiler), rehabilitación del parque residencial existente, fomento del alquiler y operaciones de suelo para la promoción de vivienda protegida, ha ofrecido el siguiente balance hasta el día 31 de diciembre de 2012:

Importantes son los objetivos alcanzados tras la situación generada a partir de 2008, con una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española de 2008, que provocó una escasez de financiación bancaria que afectó al desarrollo de programas de viviendas protegidas.

La situación actual muestra que en los últimos ocho años la crisis ha impactado directamente en las familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este sentido cabe destacar que los últimos datos hechos públicos por el Consejo General del Poder Judicial sobre desahucios evidencian una situación grave en

| Tipo de actuación | Andalucía | Objetivos | Ejecución% |
|--|-----------|-----------|------------|
| 1. VENTA | 43.173 | 97.200 | 44,4 |
| 1.1. Viviendas de Nueva Construcción | 40.597 | 92.400 | 43,9 |
| 1.2. Adquisición de Viviendas Existentes | 2.557 | 4.800 | 53,3 |
| 1.3. Fomento Adquisición Vivienda desde el Alquiler | 19 | | |
| 2. ALQUILER | 62.721 | 52.400 | 119,7 |
| 2.1. Viviendas de Nueva Construcción | 13.647 | 39.600 | 34,5 |
| 2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA | 21.153 | 5.000 | 423,1 |
| 2.3. Fomento al Alquiler. Ayuda personas inquilinas | 23.331 | 5.000 | 466,6 |
| 2.4. Fomento al Alquiler. Ayuda personas propietarias | 4.590 | 2.800 | 163,9 |
| VIVIENDAS NUEVA CONSTRUCCIÓN VENTA Y ALQUILER | 54.244 | 132.000 | 41,1 |
| 3. REHABILITACIÓN | 144.036 | 135.378 | 106,4 |
| 3.1. Transformación de Infravivienda | 835 | 5.200 | 16,1 |
| 3.2. Rehabilitación Autonómica | 28.193 | 41.600 | 67,8 |
| 3.3. Rehabilitación de Edificios | 13.571 | 26.000 | 52,2 |
| 3.4. Rehabilitación Singular | 34.231 | 31.200 | 109,7 |
| 3.5. Adecuación Funcional de Viviendas | 35.971 | 20.800 | 172,9 |
| 3.6. Rehabilitación Individual de Viviendas | 224 | 5.200 | 4,3 |
| 3.7. Rehabilitación RENOVE | 1.320 | | |
| 3.8. Rehabilitación Viv. Patrimonio Público Residencial | 29.691 | 5.378 | 552,1 |
| 4. SUELO (nº de viviendas) | 15.936 | 40.000 | 39,8 |
| 4.1. Ayudas a la Gestión Pública Urbanística | | 3.200 | 0,0 |
| 4.2. Actuaciones Autonómicas de Suelo | 15.259 | 30.000 | 50,9 |
| 4.3. Adquisición de Suelo | 677 | 6.000 | 11,3 |
| 4.4. Actuaciones Singulares | | 800 | 0,0 |
| TOTAL VIVIENDAS | 249.930 | 284.978 | 87,7 |
| ACTUACIONES TOTALES VIVIENDAS + SUELO | 265.866 | 324.978 | 81,8 |

todo el país y, también, en Andalucía.

En 2015 se han ejecutado un total de 10.694 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 15,9% del total nacional, por debajo en términos absolutos de Cataluña (23,1%) y ligeramente por delante de la Comunidad Valenciana (14,9%).

En términos de incidencia relativa, se han ejecutado en Andalucía 1,27 lanzamientos por cada mil habitantes, por debajo de la media nacional que está en 1,45 y de nueve comunidades autónomas, entre las que destacan Baleares (2,1), Cataluña (2,09), Canarias (2,08), Comunidad Valenciana (2,02) o Murcia (1,88).

A pesar de que los datos indican que la incidencia de los desahucios es menor en Andalucía que la media nacional, sigue siendo urgente y necesario trabajar en la dirección de salvaguardar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna.

Según los datos del último Censo (2011), realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) las viviendas vacías se han incrementado en Andalucía un 16,1 por ciento hasta alcanzar los 637.221 inmuebles de forma que es la Comunidad Autónoma con mayor número de viviendas vacías, aglutinando el 18,5 por ciento del total nacional.

Por otra parte, según el Informe Anual del Ministerio de Fomento sobre el stock de vivienda nueva sin vender, en el año 2014, el 15,88% se encuentra en Andalucía.

Para obtener un análisis global de la situación de la vivienda en Andalucía hay que establecer un diagnóstico del Parque Residencial en Andalucía.

Aunque el estado de conservación de los edificios en Andalucía es aceptable en términos generales, un análisis más pormenorizado permite determinar deficiencias en el parque residencial, fundamentalmente vin-

culados a la eficiencia energética y la accesibilidad de edificios en grandes barriadas de antigua construcción y en las que se concentra una población envejecida y que atraviesa por problemas socio-económicos graves. Según el Censo anteriormente citado de 2011, cerca del 40% de las viviendas principales existentes en Andalucía fueron construidas en el periodo 1951-80, localizándose gran parte de ellas en las barriadas residenciales edificadas en las periferias de las principales ciudades andaluzas.

A pesar de su antigüedad, el 92,2% de los 2.014.676 edificios residenciales existentes en Andalucía se encuentran en «buena» situación, siendo la proporción de edificios andaluces en estado «ruinoso», «malo» o «deficiente», de un 7,8% del total, dos puntos por debajo del promedio nacional (un 9,9%).

Teniendo en cuenta la edad del parque residencial, la mitad del parque de viviendas andaluz (49%) es anterior a las primeras normativas técnicas que regulan las exigencias en materia de eficiencia energética y sólo el 9% ha sido construido tras la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación de 2006.

Entre los edificios de más de tres plantas, el porcentaje de los que son considerados accesibles en el Censo de 2011 es del 37,5% del total, por encima de la media nacional del 33,1%.

No obstante, hay que señalar que el 42,6% de los edificios de más de tres plantas, concretamente 43.118, no disponen de ascensor. Si nos centramos en las viviendas localizadas en edificios de más de tres plantas, la accesibilidad alcanza el 50,7% de las mismas, por encima de la media nacional del 44,2%, unas cifras que ponen de manifiesto el éxito de las políticas en materia de accesibilidad desarrolladas en Andalucía al amparo de los anteriores planes autonómicos de vivienda.

Por todo ello, la rehabilitación está llamada a desem-

ñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

En primer lugar porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad. Las actuaciones de rehabilitación demandan mano de obra intensiva, directa y de mayor formación. Facilita un sistema productivo de PYMES de implantación local, más ligadas al territorio y la demanda de oficios, como la restauración, con mayor implantación femenina, garantizando por tanto una mayor igualdad de género en un sector tradicionalmente masculino.

Se estima, según los estudios existentes que con cada millón de euros invertidos en rehabilitación se generan entre 18 y 30 empleos anuales. Además, los retornos fiscales por impuestos, tasas, prestaciones por desempleo ahorradas y aportaciones a la Seguridad Social equivaldrían al 60% de la inversión.

Por otra parte, las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta. Además, las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de CO₂, además de fomentar el uso de energías renovables. Por lo tanto, las actuaciones de rehabilitación contribuyen de manera decisiva a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en la línea de los acuerdos adoptados en la Cumbre del Clima de París y en la Estrategia 2020 de la Comisión Europea.

En base a este diagnóstico, se aprueba un plan que contiene unas características específicas distintas de los anteriores, fruto de la experiencia de anteriores planes de vivienda, tanto autonómicos como estatales, especialmente tras la implementación del vigente Plan

Estatual de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 será el primero que se articulará en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (art. 12).

Es un Plan que surge de un diagnóstico realista, adaptado y coherente con las circunstancias económicas, financieras y sociales de hoy, radicalmente distintas de las de planes precedentes.

El Plan es ambicioso en sus objetivos y busca obtener el mayor beneficio de los recursos de los que dispone, al mismo tiempo que los dirige allí donde pueden resultar más efectivos.

Este Plan se ha diseñado desde el convencimiento de que la acción conjunta y coordinada, orientada hacia objetivos compartidos y estratégicos, de todas las Administraciones Públicas, multiplica la efectividad de los esfuerzos que cada una pueda hacer de forma aislada. Especialmente significativo será el papel de las entidades locales que, de acuerdo con las determinaciones del Plan autonómico, impulsarán y desarrollarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el

mismo.

3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el presente Decreto se estructura 102 artículos, distribuidos en tres títulos con sus correspondientes capítulos, 16 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 4 disposiciones finales.

El primer título contiene las disposiciones generales y en su capítulo I determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de Intervención Social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

El capítulo II, en desarrollo de la disposición final tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, se dedica al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que asumirá las funciones de las Oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones Territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, siendo un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses.

Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres

vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

El Título II se dedica a las disposiciones en materia de vivienda, regulando en su capítulo I las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destacar las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a las personas promotoras de viviendas para el alquiler. También se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de precio limitado, con el objetivo de impulsar la promoción de viviendas en las reservas de los terrenos establecidas por la legislación urbanística para su destino a viviendas protegidas. El capítulo II se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia. En el capítulo III se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas.

Por último, el capítulo IV se reserva para todo el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta realidad en Andalucía y, por otra,

refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en este Título constituyen un conjunto de instrumentos de desarrollo vinculados con diversas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de enero de 2015.

Como elementos de cierre, el Plan recoge una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales y 3 anexos, que contienen la estimación financiera del Plan y la cuantificación de objetivos y concreta los conceptos y denominaciones utilizados.

Por lo que respecta a la elaboración del Decreto, señalar que se ha tenido en cuenta la integración transversal del principio de igualdad de género. El presente texto ha sido analizado por el Consejo del Observatorio de la Vivienda de Andalucía. En su tramitación se ha dado cumplimiento a los preceptivos trámites de información pública y de audiencia y la propuesta de Plan ha sido debatida con instituciones, asociaciones de promotores, de consumidores y usuarios y entidades representativas y colectivos sociales vinculados con el

ámbito de la vivienda y la rehabilitación. Al objeto de conseguir la máxima participación, también ha estado accesible en la página Web para consulta y sugerencias de toda la ciudadanía y se ha presentado y debatido en diversos foros de nivel autonómico y provincial.

Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas. Entre ellos, en los artículos 12 y 13, los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo y, en el artículo 16, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Así, de acuerdo con la mencionada Ley, las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan,

entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener los citados Registros de manera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

Mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que se aprueba por el presente Decreto, no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo ges-

tionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales. Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite en atención a la sugerencia del Defensor del Pueblo Andaluz, que puedan ser inscritas en el Registro aquéllas que, teniendo otra vivienda en propiedad necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad, a la Administración titular del Registro o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la

adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro pueda elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

II Mediante el presente Decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Desde esa fecha se han sucedido importantes cambios normativos que afectan a este texto y requieren su modificación, especialmente la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y la ya mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La Ley 5/2010, de 11 de junio, contempla en su artículo 9, como competencia propia de los municipios andaluces, entre otras, la del «otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica». Puesto que esta competencia venía correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda, y el Reglamento de Viviendas Protegidas regula el procedimiento para dicha calificación,

resulta necesaria la adaptación de este texto, tanto en lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, introduce la posibilidad de establecer excepciones al requisito de no tener otra vivienda para ser destinatario o destinataria de vivienda protegida. Para ello se han tenido en cuenta los criterios sugeridos por el Defensor del Pueblo Andaluz y se incluyen excepciones, entre otras, cuando la persona adjudicataria sea titular de una cuota del pleno dominio sobre otra vivienda, o ésta haya dejado de tener la condición de habitable.

Recoge también esta Ley la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social. Los planes de vivienda y suelo venían ya recogiendo la figura del alojamiento protegido tanto en la dimensión señalada en la Ley citada como para otros colectivos específicos para los que pudiera resultar adecuada. Siendo una figura de reciente implantación y a la vista de la experiencia recabada, resulta necesario realizar algunos ajustes sobre la regulación existente en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, que se aprueba en el artículo 2 de este Decreto, se incluyen también correcciones sobre la definición de superficie útil o las autorizaciones de obra, motivadas por las diferentes interpretaciones que estos conceptos venían provocando.

Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a

unidades familiares en riesgo de exclusión social.

También mediante este Decreto se procede a modificar la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobada por el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, adscribiéndose a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda conforme disponen los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de enero de 2012.

BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción

Este apartado del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo se realizará un primer análisis del estado actual y de los problemas que plantea la vivienda en el municipio de Almegíjar, que justifiquen las propuestas y actuaciones. Después de una toma de datos y recopilación de información, se ha procedido a un estudio previo y análisis extendido a toda la población y al parque de vivienda existentes, su situación actual y las tendencias de la localidad.



Situación del municipio de Almegíjar en la provincia de Granada

3.2. Información preliminar

Almegíjar es una localidad y municipio español perteneciente a la provincia de Granada, en la comunidad autónoma de Andalucía. Está situado en la parte central de la comarca de la Alpujarra Granadina. Se ubica en su vertiente sur.

El territorio se extiende entre la cuenca del Guadalfeo y las últimas laderas de la vertiente norte de la sierra Contraviesa. El municipio está formado por los núcleos de Almegíjar y Notáez, y varios cortijos o cortijadas, como la Casería de Mercado, La Solana y La Umbría.

El núcleo urbano aparece encaramado sobre unas peñas, como un nido de águilas, conservando, al igual que Notáez, buenos ejemplos de la arquitectura autóctona, que compone un conjunto urbano escalonado, de calles estrechas y viviendas realizadas con materiales tradicionales (lastras de pizarra y cubiertas de launa). Entre estas edificaciones, que alcanzan diferentes alturas, se sitúan los típicos tinaos, pasarelas entre espacios públicos situadas bajo las casas. Cuenta con una iglesia parroquial consagrada al Cristo de la Salud,



Ortofotografía año 1956

reconstruida entre 1594 y 1597, derribada y levantada de nuevo a mediados del siglo XVIII.

Goza de un entorno con espléndidas vistas y de un clima agradable. Buena parte de su territorio forma parte del Sitio Histórico de la Alpujarra.

Sus habitantes viven de una agricultura tradicional muy variada, que ha pasado en poco tiempo de la típica trilogía mediterránea de cereal, olivar y vid, a los cítricos y frutales, que ocupan casi la mitad de las tierras cultivadas. Gran parte de la población se ha visto obligada a emigrar a la costa granadina, a los invernaderos del Poniente Almeriense y a la capital provincial.

Se ha apuntado como origen del nombre Almegíjar al vocablo árabe al-mahāsir (رشاحمجا) con el significado de «lugares de reunión», aunque hay autores a los que no convence esta raíz «por su vocalismo disconforme». Parece más adecuada la etimología al-machāsir (رشاحمجا), palabra típica del dialecto arabigogranadino que significa «los cortijos» y cuya grafía árabe difiere de la anterior tan sólo en un punto diacrítico, omitido con frecuencia en documentos antiguos. En ambos ca-



Almegíjar, vista desde la carretera a Notáez

sos es aceptable el intercambio vocálico entre las dos últimas sílabas del topónimo

Su origen es antiquísimo, habiéndose encontrado en el término municipal objetos datados en el Neolítico. Por estas tierras pasaron romanos y visigodos, pero, sin duda, fueron los árabes quienes perfilaron la imagen actual.

Parece ser que Almegíjar estuvo ligada al yûz' Qāšturiš, durante el Califato de Córdoba y la taifa de Granada, y en época nazarita perteneció a la taha del Cehel. Sufrió las consecuencias de la revuelta morisca de 1568, quedando despoblado su territorio como el resto de La Alpujarra. Con la repoblación de 1574 se constituyó el correspondiente concejo, al que se le agregó el lugar de Notáez, en el partido de las Alpuxarras con capital en Ugíjar. En las reformas de 1833 el municipio quedó integrado en la provincia de Granada y el partido judicial de Albuñol hasta 1966 que pasó a depender del partido judicial de Órgiva.

Un terremoto causó daños importantes en los edificios de la población en 1804, destruyendo una capilla lateral de la iglesia parroquial y el edificio del Ayuntamiento, que todavía permanecía sin reconstruir en 1845.

En 1882 fue suspendido el Ayuntamiento de Almegíjar debido a numerosas irregularidades en la administración de fondos, tenencia de libros, reparto de impuestos y sorteo de mozos.

Goza desde 1902 del título de villa, concedido por Alfonso XIII, por el aumento de población y desarrollo de la agricultura en el municipio

Notáez es una localidad y pedanía española perteneciente al municipio de Almegíjar, en la comarca de la Alpujarra Granadina, provincia de Granada, comunidad autónoma de Andalucía.

Este pequeño pueblo destaca por sus callejones llenos de flores, las escuelas, el chorro, la puerta de la iglesia,

la plaza y como todo pueblo alpujarreño que se preste, su fuente.

El pueblo está situado en la umbría de una montaña sobre el valle del río Guadalfeo, entre los pueblos de Lobras y Almegíjar, a una altitud de 855 msnm. Se puede llegar al pueblo a través de la carretera A-348 que va desde la localidad de Cadiar en dirección a Órgiva y Lanjarón hasta la autovía A-44. Se puede coger un desvío hacia estas misma autovía justo antes de llegar a [Órgiva] a través de la carretera A-346.

Posee una iglesia de estilo mudéjar con una sencilla armadura de limabordón en la nave2 y bóveda baída en la capilla mayor, que fue edificada sobre una mezquita entre los años 1548 y 1557. Posiblemente destruida durante la Rebelión morisca, parece que se levantó de nuevo tras la revuelta, continuando distintas obras y reformas hasta la segunda mitad del siglo XVIII, cuando se construyó una nueva sacristía y se amplió el edificio con una capilla mayor. Es el templo parroquial desde 1906, fecha en que fue constituida la parroquia.

Como muchos pueblos de La Alpujarra, las calles de Notáez son estrechas y, como elementos más característicos de la arquitectura de la comarca, destacan los denominados tinaos, especie de pasadizos con los maderos del techo encalados. También son típicos los terraos, cubiertas planas sobre los que se alzan alargadas chimeneas.

Las huertas, ubicadas en bancales que van escalonándose por la montaña, se riegan a través un sistema de acequias. Fueron los árabes los que domaron esta tierra para la agricultura, y ese legado aún continúa. Por las características del terreno, la maquinaria agrícola lo tiene difícil en la mayoría de los casos, por lo que las mulas, por ejemplo, son esenciales

3.3. Análisis socio-demográfico

3.3.1. Metodología

Para poder realizar una estimación de las necesidades de vivienda del municipio, se realizará un estudio de la evolución demográfica del mismo para poder obtener la previsión del número de hogares.

Para realizar dichas previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles, de este modo se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

Con toda la información se ha desagregado el crecimiento de la población en sus distintos componentes: natalidad, mortalidad, analizando el crecimiento vegetativo, y migraciones, para poder analizarlos en profundidad y generar una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones. De esta forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población tanto en volumen como en estructura.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por sexo y edad, determinándose así no solo la evolución del número de habitantes de la población sino también de su estructura. También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas. No obstante, hay

que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares.

Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables socio-demográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y el aumento de la emigración como consecuencia de la actual situación económica.

3.3.2. Principales indicadores

Natalidad

Tras el estudio de la natalidad se obtiene la tasa de fecundidad, que es el número de nacimientos de la población por cada mil mujeres en edad fértil.

La tasa de fecundidad presenta unos índices relativamente bajos en el conjunto nacional y en la mayor parte de los países desarrollados, consecuencia tanto de una reducción en el número de hijos por mujer, por debajo de 2, como por un paulatino retraso en la edad para tener descendencia.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la actual situación económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de fa-

milias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Como se puede observar en la tabla, la natalidad de Almegíjar se mantiene constante desde el año 2.005, con un máximo de 5 nacimientos en 2.008.

Mortalidad

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido, y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos acaecidos en las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos hacia prácticas más saludables, que han permitido alargar la longevidad de la población retrasándose el momento de la muerte. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida, elemento que determina probablemente la manera en que una sociedad se organiza. La transformación de los modos de producción y de convivencia es, en buena medida, producto del espectacular incremento de la vida media a lo largo del último siglo. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción. Ahora bien, resulta imposible saber qué implicaciones tendrán las futuras reducciones de la mortalidad en los modos de organización social

Como se puede observar en el gráfico, la mayor parte de las defunciones a lo largo de los años coinciden

con edades superiores a 70 años, siendo el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años, alcanzando el máximo de defunciones en este tramo en 2007. El valor total de las defunciones en el municipio es muy variable, moviéndose en un rango entre 2 y 11 defunciones anuales.

Haciendo balance entre los nacimientos y defunciones de Almegíjar, podemos observar un crecimiento negativo de la población, que se acentúa en los años 2008 y 2011 con una leve recuperación a partir de 2012.

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------------------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | Población | | | | | | | | | | |
| Nacimientos | 0 | 2 | 2 | 5 | 2 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Defunciones | 5 | 6 | 7 | 7 | 8 | 8 | 7 | 4 | 2 | 3 | 7 |
| Crecimiento vegetativo | -5 | -4 | -5 | -5 | -6 | -5 | -5 | -2 | -1 | -2 | -2 |

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población.

Migraciones

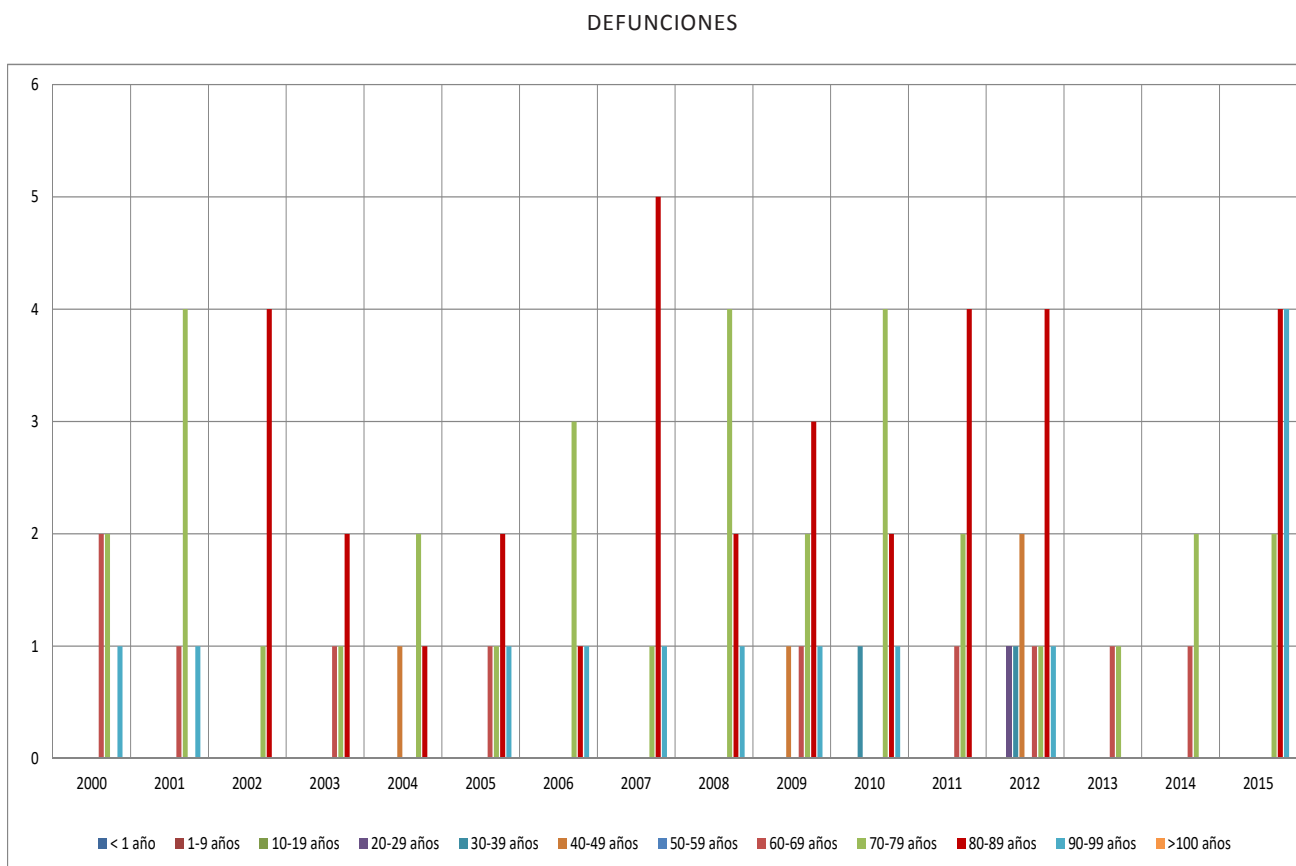
El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar.

Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que el propio fenómeno presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población. La complejidad de su estimación se ve acentuada por la aleatoriedad de los flujos migratorios que en los últimos años se ha intensificado.

Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, planes de urbanismo, situación geográfica, accesibilidad...), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas migratorias que puedan adoptarse.

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, por lo que será también la variable que en mayor medida condicione la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.

Como se puede ver en la tabla, desde el año 2007 la inmigración se ha mantenido constante, oscilando entre



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población

34 y 69 inmigrantes por año. La inmigración extranjera en Almegíjar procede principalmente de Reino Unido, Rumanía, Alemania y Argentina. En la tabla se observa que a partir del 2009 el flujo de inmigrantes se mantiene, incluso aumenta, a pesar de la crisis económica.

Como se observa en la gráfica de los movimientos migratorios, las emigraciones se han mantenido en valores que oscilan entre 12 y 42 personas al año, siendo en 2.007 donde se alcanzó el máximo, cabe destacar que en 2.014 y en 2.015 ha bajado en número de emigrantes, situándose entorno a los 17-18 al año.

3.3.3. La población de Almegíjar

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Almegíjar. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2016 del municipio de Almegíjar asciende a 377, de los cuales 184 residen en el núcleo de Almegíjar, 109 en Notáez, y el resto en diseminados, 54 en La solana y 30 en La Umbría.

Del total de población en el municipio, 208 son hombres y 169 mujeres. Existe un 10,34% más de hombres que de mujeres.

Tal y como se observa en la gráfica de Pirámide de la población de 2015, se trata de una pirámide con perfil regresivo. Indica baja mortalidad y muy baja natalidad, y una población regresiva. La natalidad es tan baja, que incluso queda por debajo de la tasa de mortalidad, resultando el aumento de la proporción de ancianos. La pirámide está envejecida por la cúspide y, como consecuencia, la mortalidad tiende a aumentar ligeramente. El crecimiento de la población es negativo:

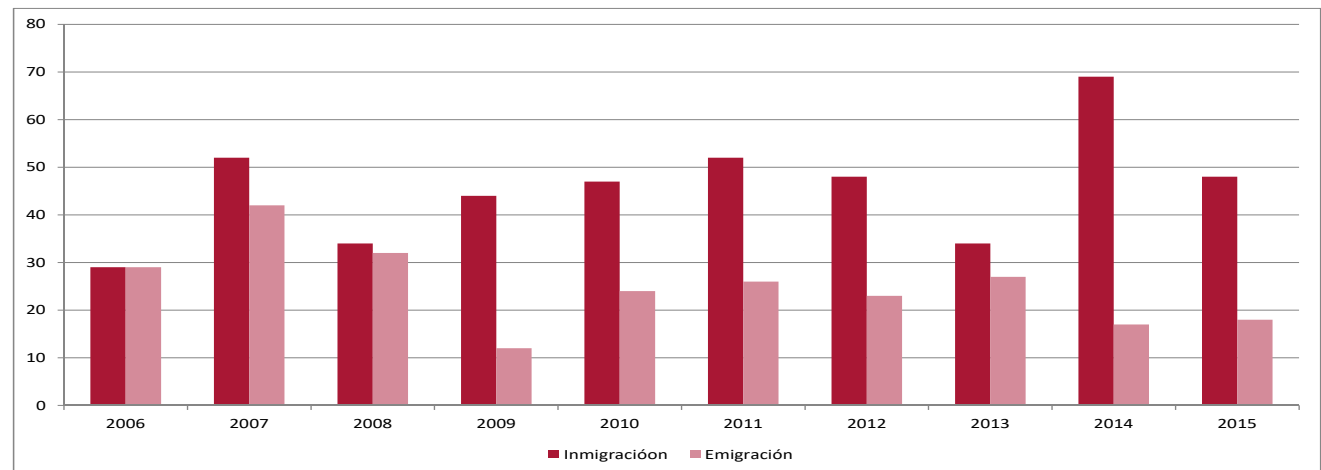
- Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 30 y los 80 años, que representa un 68,70% de la población.

- El grueso de la población masculina se concentra

| | Europa | África | América | Asia | España | TOTAL INMIGRACIÓN | POBLACIÓN TOTAL |
|-------------|------------------|--------|---------|------|--------|-------------------|-----------------|
| Año | Población | | | | | | |
| 2007 | 14 | - | 1 | - | 37 | 52 | 412 |
| 2008 | 22 | - | 2 | - | 10 | 34 | 409 |
| 2009 | 22 | 1 | 3 | - | 18 | 44 | 392 |
| 2010 | 22 | - | 4 | - | 21 | 47 | 401 |
| 2011 | 35 | 1 | 4 | - | 12 | 52 | 427 |
| 2012 | 34 | - | 2 | - | 12 | 48 | 413 |
| 2013 | 25 | - | 1 | - | 8 | 34 | 377 |
| 2014 | 32 | - | 1 | - | 36 | 69 | 361 |
| 2015 | 30 | 1 | 2 | - | 15 | 48 | 376 |
| 2016 | 31 | - | 1 | - | 35 | 67 | 377 |

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población

MOVIMIENTOS MIGRATORIOS



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población

en edades comprendidas entre los 50-70 años, disminuyendo el grueso de personas mayores de 70 años y muy especialmente en los menores de 20 años.

-La población femenina es más heterogénea destacando una mayor concentración que la masculina sólo en el rango de los 55 a 60 años.

En los últimos 10 años, Almegíjar ha sufrido una disminución poblacional de -7,16%.

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Almegíjar alcanza su máximo en el año 1900 con 1.305 habitantes, más del triple de la población actual. Es a partir de la década de los 70 cuando comienza la emigración de la población productiva, que abandona el campo buscando una mejora en la calidad de vida.

Si se compara la evolución de la población de Almegíjar con respecto a la de la provincia de Granada:

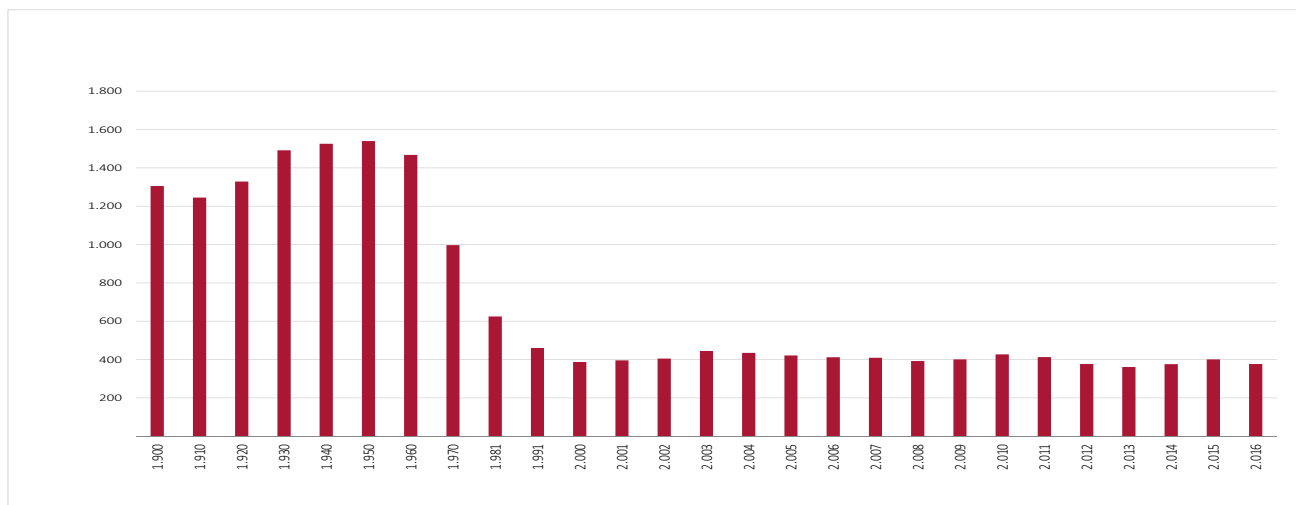
-La provincia presenta un incremento poblacional hasta el año 2011 donde existe un leve decrecimiento.

-La población de Almegíjar sufre un decrecimiento poblacional continuo desde 2006, aumentando en 2.010 y 2.011 y para volver a decaer, con un crecimiento negativo del 4,16% en el 2015, bastante superior al de la provincia de 0,23

3.3.4. Proyección de la población de Almegíjar

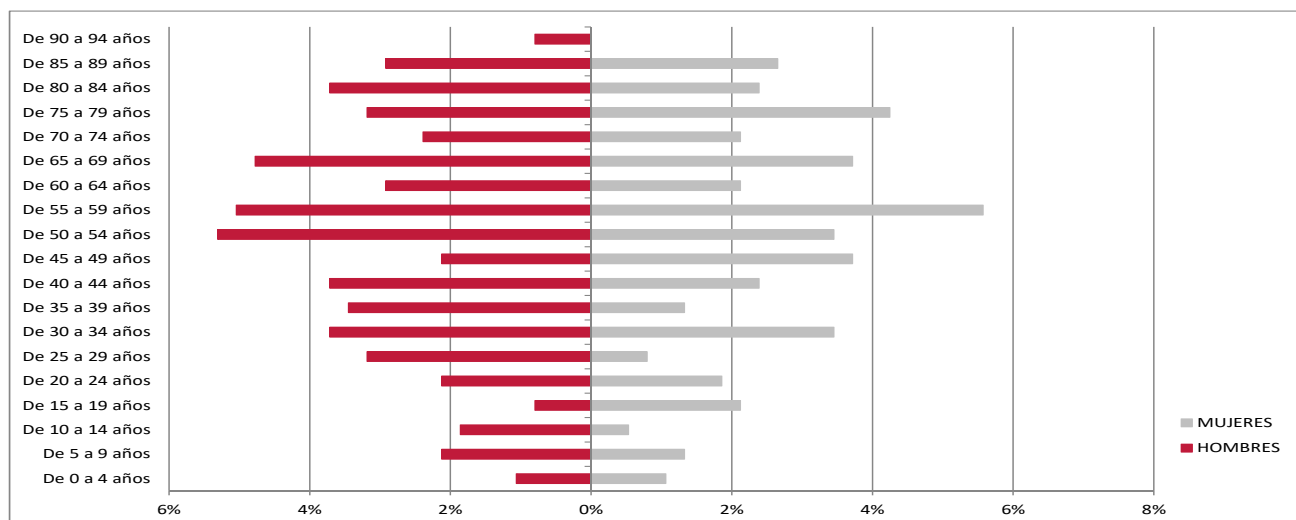
Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Almegíjar se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2015

En cuanto a la evolución de la fecundidad, esta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio, que es la determinación del número de hogares previstos, ya que los niños que nazcan en los próximos 10 años no van a llegar a la edad para formar nuevos hogares. Por este motivo, en este escenario se mantienen constantes las tasas de fecundidad de años anteriores para cada grupo de edad de la madre.

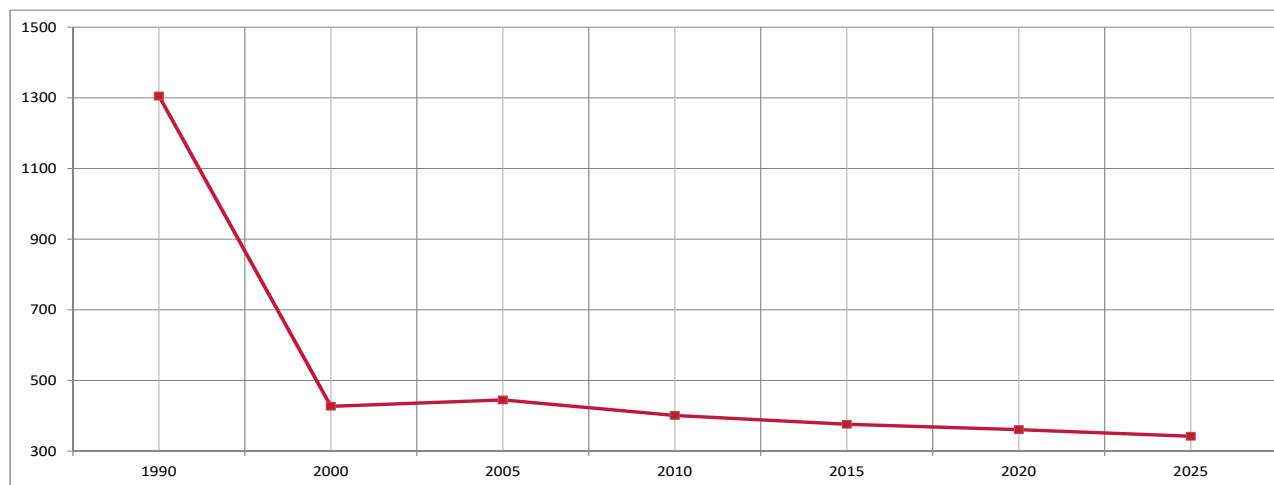
La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad del núcleo de población se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

Según las tendencias observadas, a partir del año 2006 la población de Almegíjar ha sufrido un descenso poblacional. Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 1998 y 2015. En el año 1998 Almegíjar tenía un total de 430 habitantes, disminuyendo a 376 habitantes en el 2015. Esto supone un crecimiento negativo del 12,56%. y una tasa de crecimiento de -0,011.

Se ha calculado el crecimiento de la población para una previsión de 3 años (año 2020) y 7 años (año 2024), obteniendo los siguientes resultados:

| | |
|----------------------|-----|
| Proyección para 2020 | 361 |
| Proyección para 2024 | 346 |

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN



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

3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen.

| Nº personas | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | ≥6 | TOTAL |
|-------------|----|----|---|---|---|----|-------|
| Nº hogares | 90 | 60 | * | * | * | * | 290 |

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

La mayor parte de los hogares existentes en Almegíjar están compuestos por familias de 1 a 2 personas.

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

El tamaño medio es de 1,98 personas por hogar, no hay

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | Población | | | | | | | | | |
| Almegíjar | 421 | 412 | 409 | 392 | 401 | 427 | 413 | 377 | 361 | 376 |
| | | -2,14% | -0,73 | -4,16 | 2,30 | 6,48 | -3,28 | -8,72 | -4,27 | -4,16 |
| Granada | 876.184 | 884.099 | 901.220 | 907.428 | 918.072 | 924.550 | 922.928 | 919.319 | 919.455 | 917.297 |
| | | 0,90 | 1,94 | 0,69 | 1,17 | 0,71 | -0,18 | -0,39 | 0,01 | -0,23 |

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

datos del porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional del municipio de Almegíjar, se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del núcleo.

4. Perfil del demandante de vivienda protegida

4.1. Introducción

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de Almegíjar. El estudio concluye con un análisis de la estratificación de la renta familiar de estos demandantes.

El objetivo fundamental es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de Almegíjar así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

Uno de los principales destinos a los que se dedica una

parte de los recursos económicos familiares en España es a la vivienda. El porcentaje de dedicación, ya sea para su adquisición o bien para alquiler-en cuyo caso no se trataría de una inversión material-, es uno de los factores básicos que tienen en cuenta las entidades financieras a la hora de conceder créditos hipotecarios.

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de las familias, en ocasiones, generan una situación inicialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

Las políticas públicas destinadas a promover la Vivienda Protegida tratan de ampliar las posibilidades de acceso a aquella población que, por no disponer de un nivel de renta suficiente, no pueden hacer frente al precio actual de la vivienda libre.

Para ello, la calificación de una vivienda protegida exige, entre otras, una limitación en el precio máximo de la vivienda, así como establece una serie de ayudas a los adquirentes con el objetivo de reducir la renta dedicada al pago de la vivienda en venta o en alquiler.

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, es un instrumento que:

- Proporciona información actualizada sobre necesidades de vivienda, permitiendo a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo.
- Establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

El Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Almegíjar tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en BOP el 11 de Mayo 2010, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Almegíjar y regular su funcionamiento.

4.2. Metodología

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía y en los datos facilitados por el Ayuntamiento de Almegíjar.

El Registro de Demandantes del municipio de Almegíjar no se encuentra actualizado. Aunque el Ayuntamiento ha comenzado el proceso de la actualización del Registro de Demandantes, a fecha de marzo de 2017, no hay solicitudes y por tanto no se ha inscrito ninguna. Por lo

| Principales indicadores del Censo de Población y Vivienda | | | | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|---|---|---------------------------------------|---|
| Tamaño medio del hogar | Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles | Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero | Número de núcleos en el hogar | Porcentaje de hogares con una única generación presente | Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado | Porcentaje de núcleos mono parentales | Porcentaje de núcleos de familia numerosa |
| 1,98 | 90,59 | - | 0,53 | 75,06 | * | * | * |

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011.

que no hay datos estadísticos para analizar.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

4.3. Caracterización de los demandantes

Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado

Registro. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda

protegida.

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

Según la ordenanza reguladora de Almegíjar, las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo, emigrantes retornados tendrán más puntuación al igual que las unidades familiares con algún miembro dentro del Grupo de Especial Protección, en régimen de alquiler o régimen de alquiler con opción a compra.

4.3.1. Edad de los demandantes

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

Las dificultades del acceso a la vivienda de los jóvenes no son nuevas. La baja proporción de viviendas en alquiler y sus altas rentas, las dificultades de consolidación laboral, las elevadas tasas de desempleo juvenil, etc. han contribuido a hacer del acceso a la vivienda de los jóvenes un problema en la actualidad. En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.3.2. Composición de la unidad familiar

Se considera unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las

Personas Físicas.

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente, y si los hubiere:

- Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

2. En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y cumplan los requisitos del apartado anterior.

Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

Será causa denegatoria de la solicitud el hecho de que el integrante de una unidad familiar o de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. Excepto las unidades familiares que tengan compartida la guarda y custodia de los hijos.

La solicitud de inscripción al registro debe incluir los nombres, apellidos, fecha de nacimiento, nacionalidad, DNI (mayores de 14 años) y sexo, de cada uno

| | Solicitudes a las inscripciones activas | | | Sexo del primer demandante (inscripciones) | | | | Composición familiar y accesibilidad (inscripciones) | | | |
|------------------|---|--------------------------------|---------------|--|--------|--------|--------|--|------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | Solicitudes | Miembros de la unidad familiar | Inscripciones | Mujer | | Hombre | | Familia monoparental | Familia numerosa | Personas con discapacidad | Necesidad de vivienda adaptada |
| | Nº | Nº | Nº | Nº | % | Nº | % | Nº | Nº | Nº | Nº |
| Almegíjar | 0 | 0 | 0 | 0 | -% | 0 | -% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Granada | 4.445 | 9.102 | 3.175 | 1.733 | 54,58% | 1.442 | 45,42% | 262 | 138 | 282 | 76 |

Fuente: Ayuntamiento Almegíjar. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual mes de Octubre 2016

de los miembros de la unidad familiar (aparte de los solicitantes primero y segundo). Igualmente, deberán incluir los ingresos económicos de estos para cada uno de los miembros de la unidad familiar.

En Almegíjar el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia asciende a 142.

Los dos grupos de especial protección que guardan relación directa con la composición de la unidad familiar son las familias monoparentales y las numerosas .

Se entiende como familias monoparentales a las formadas por un progenitor (madre o padre) y uno o varios hijos, excluyendo de este cálculo los hogares unipersonales.

El incremento de los nuevos hogares se debe a cuestiones demográficas, pero también, al cambio en las condiciones de vida y de las situaciones de convivencia. Un aspecto relevante, por ejemplo, es la cantidad de hogares monoparentales que pueden formarse como resultado de la ruptura del núcleo familiar debido a causas diferentes.

En Almegíjar no existen hogares monoparentales, según los datos obtenidos por el Censo de Población y Vivienda del 2011 del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Se entiende por familia numerosa la integrada por uno o dos ascendientes, con tres o más hijos o hijas, sean o no comunes. En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.3.5. Renta media de los demandantes

Los ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda nos dará un determinado IPREM.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional -SMI- restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples- IPREM – para el año 2016 son los siguientes.

| IPREM | |
|------------------------|------------|
| IPREM mensual | 532,51 € |
| IPREM anual (12 pagas) | 6.390,13 € |
| IPREM anual (14 pagas) | 7.455,14 € |

Fuente: Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado.

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.3.6 Renta media de la unidad familiar

Se considerará renta media de la unidad familiar el resultado de dividir la renta anual de la familia entre el total de sus miembros computables.

A estos efectos, la renta anual se obtendrá por agregación de las rentas de cada uno de los miembros computables de la familia que obtengan ingresos de cualquier naturaleza.

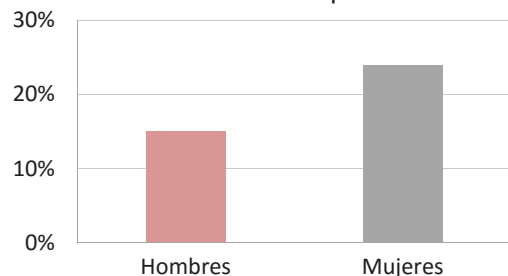
Los solicitantes de vivienda protegida que deseen estar inscritos en el Registro de Demandantes deben comunicar sus ingresos anuales, si realizan una declaración conjunta o separada, y en caso de no presentar declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable. La información habrá de estar referida al año anterior vencido a la fecha de presentación de la instancia. En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar

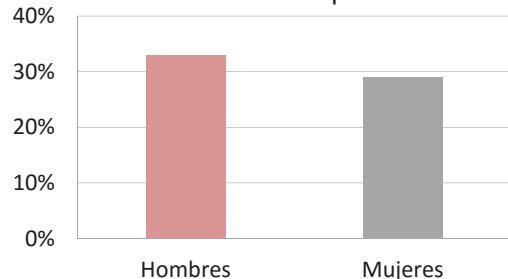
Para conocer qué tipo de viviendas necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Almegíjar, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos, y este dato es imposible obtenerlo a nivel municipal. En cambio, sí lo conocemos para la Comunidad a través del informe del Observatorio de la emancipación de Andalucía.

Es importante recordar que el solicitante o la unidad familiar ha de tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda. En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

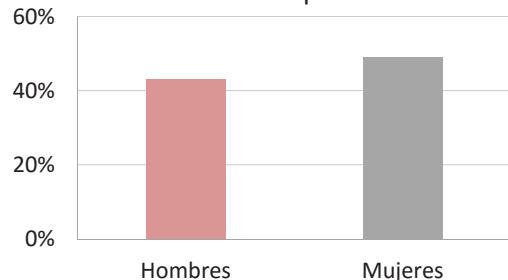
Población de 16 a 29 años emancipada.
Tasa de emancipación.



Población de 16 a 29 años ocupada.
Tasa de empleo.



Población de 16 a 29 años en paro.
Tasa de paro.



Fuente: Observatorio de emancipación de Andalucía. Año 2015

4.4.1. Jóvenes

Los datos que se obtienen son de la Comunidad Andaluza en el primer trimestre de 2015, procedentes de Observatorio de la Emancipación de Andalucía.

Únicamente el 19,6% de las personas entre 16 y 29 años han logrado la independencia residencial, una de las tasas más bajas de España.

En cuanto a la situación laboral, el 97,5% de la población joven ocupada entre los 16 a 24 años tiene contra-

tos temporales siendo además la franja de edad con el salario más precario. Además en el 52,7% de los casos el periodo de desempleo es de larga duración.

En cuanto a contratos a tiempo parcial, el 29,7% de la población de 16 a 29 años ocupada tiene una jornada de menos de 35 horas semanales, siendo el colectivo de mujeres jóvenes ocupadas el más afectado por este tipo de contratos, un 40,7%.

Esto supone que la capacidad adquisitiva de la pobla-

| | Total | 16-24 años | 25-29 años | Hombres | Mujeres |
|--|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| Capacidad adquisitiva (euros netos anuales) | | | | | |
| Población joven sin ingresos ordinarios | 608.411 | | | | |
| %/total población de su misma edad | 45,7% | | | | |
| Población joven sin salario | 922.569 | 683.420 | 239.149 | 455.797 | 466.772 |
| Variación interanual | -4,06% | -3,79% | -4,83% | -4,95% | -3,18% |
| %/total población de su misma edad | 69,3% | 83,4% | 46,7% | 67,2% | 71,4% |
| Hogares sin personas ocupadas | 38.538 | 9.329 | 29.209 | 17.156 | 21.382 |
| Variación interanual | -10,40% | -38,27% | 5,13% | -13,27% | -7,95% |
| %/total hogares de su misma edad | 26,8% | 34,0% | 25,1% | 23,2% | 30,6% |
| Ingresos ordinarios persona joven | 3.246,25 | 1.411,63 | 5.940,71 | 3.590,84 | 2.897,05 |
| Salario persona joven | 10.454,25 | 7.440,05 | 11.165,49 | 10.704,37 | 9.714,74 |
| Variación interanual | 0,81% | | | | |
| Persona joven emancipada | 11.786,15 | 8.343,35 | 11.982,06 | 12.102,80 | 11.087,10 |
| Persona joven no emancipada | 9.579,72 | 7.169,92 | 10.485,20 | 9.936,72 | 8.623,55 |
| Ingresos hogar joven | 17.042,84 | 15.703,60 | 17.393,40 | 16.238,97 | 17.882,51 |
| Variación interanual | 8,69% | | | | |

Fuente: Observatorio de la Emancipación de Andalucía. Año 2015.

ción joven es débil y sigue disminuyendo como en años anteriores, provocando la imposibilidad de independizarse o de poder adquirir una vivienda.

La capacidad adquisitiva de la población joven a lo largo de 2015 es muy baja, así el 71,5 % de las personas de entre 16 y 29 años no perciben ningún salario, una situación que también sufren las personas entre 30 y 34 años (44 %). La tasa de pobreza de la población de menos de 30 años era de 46,8% en el 2014.

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

4.4.2. Personas de 36 a 65 años

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento..

4.4.3. Mayores de 65 años

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes, y por tanto no hay inscripciones por el momento.

5. Estimación necesidades de vivienda protegida

5.1 Aspectos preliminares

5.1.1 Introducción

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de Almegíjar.

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en “El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016”, así como en el “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía”, tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

En relación a evitar la pérdida poblacional hacia otros municipios cercanos (no se tiene en cuenta la emigración por motivos de trabajo a otros países), uno de los requisitos fundamentales pasa por generar una oferta suficientemente atractiva desde el punto de vista económico que haga que los ciudadanos no tengan que emigrar hacia los municipios de la alrededor en busca de vivienda más barata.

La creación de una oferta de vivienda protegida suficiente y adaptada a las características y situación familiar, económica y social de los demandantes de vivienda puede ser una de las mejores fórmulas para alcanzar dicho fin.

5.1.2 Metodología

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Almegíjar para el horizonte 2018-2022 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)} + \text{Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)}}{}$$

A continuación se profundiza en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que no hay solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Viviendas disponibles a fecha de Abril de 2017.

Para estimar las necesidades de vivienda protegida a que el PMVS de Almegíjar debe responder se ha seguido un análisis comparativo de los resultados obtenidos a partir de los distintos datos y tendencias existentes.

Evaluación de la planificación territorial:

Para evaluar las tendencias territoriales que pudieran influir en el municipio de Almegíjar se ha analizado el planeamiento territorial, analizando las determinaciones legales de aplicación, especialmente las derivadas

del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía.

La posible afectación del planeamiento territorial se resume en el siguiente esquema:

POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía):

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio Almegíjar tiene las siguientes afecciones:

-Unidad territorial: Alpujarras-Sierra Nevada.

-Tipo de unidad territorial: Unidades organizadas por Centros Rurales.

-Jerarquía del Sistema de ciudades: Asentamiento cabecera municipal.

PEMF (Plan Especial del Medio Físico): Protección cautelar “Alpujarra Alta”, Paisajes Agrarios Singulares.

BIC Bien de Interés Cultural Sitio Histórico de la Alpujarra Media Granadina y la Tahá, áreas, 3, 11 y 15.

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Almegíjar

Con el objeto de estudiar la capacidad máxima prevista en el planeamiento urbanístico en cuanto al desarrollo de nuevas viviendas, se ha analizado el mismo en relación con las Normas Subsidiarias Provinciales y el PGOU en Aprobación Inicial.

Evaluación de la oferta de vivienda actual

Para evaluar las tendencias en el mercado de vivienda, se ha realizado un breve estudio del mercado actual de la vivienda en Almegíjar, tanto de la vivienda libre, como de la vivienda protegida. Este estudio analiza fundamentalmente de forma cuantitativa las tendencias del producto actualmente existente en el municipio.

Necesidades de vivienda protegida en base al Registro de Demandantes

Para cuantificar la demanda de vivienda protegida, uno de los aspectos a tener en cuenta ha sido la información recogida y análisis del Registro de Demandantes, de forma que si bien reflejan una cierta tendencia en los requerimientos, veremos más adelante como se trata de unos datos que deben ser analizados desde una perspectiva amplia y teniendo en cuenta el perfil de las inscripciones.

5.2. Demanda de vivienda protegida

5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

A continuación se estudia la demanda de vivienda protegida, en base a los siguientes análisis y criterios:

Demanda reflejada por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Como se ha visto en el Punto 4, no hay solicitudes ni inscripciones en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Almegíjar

Demanda reflejada en base a la proyección de población.

Tal y como se ha analizado en el apartado 3.3.4. se ha estimado para el año 2020 una población de 361 habitantes y para el 2024 una población de 346 habitantes. La tendencia del crecimiento poblacional del municipio de Almegíjar ha sido negativa en los últimos diez años, por lo que la estimación realizada para los próximos diez años continúa en la misma línea de descenso de la población.

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

El PGOU en Aprobación Inicial prevee la construcción

de 24 viviendas en los sectores en suelo urbano no consolidado. Estas no serían necesarias según las estimaciones de crecimiento poblacional en el municipio, ya que existe una tendencia al decrecimiento pasando de tener 376 habitantes en el año 2015 a 354 en el 2022.

Dado que existe un decrecimiento poblacional, y no hay demandantes de vivienda protegida, en la actualidad no es necesaria la construcción de nuevas viviendas. El PGOU en aprobación inicial establece en los 4 sectores un total de 7 viviendas protegidas.

Demanda reflejada por la encuesta municipal

El Ayuntamiento de Almegíjar, con motivo de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ha realizado una encuesta a la población del municipio sobre la vivienda donde residen y la vivienda demandada.

La encuesta se ha llevado a cabo sobre una población de 6 individuos, todos en formato papel. La muestra de población sobre la que se ha realizado es muy pequeña si se considera la población total del municipio de Almegíjar, por lo que los datos no son suficientes para considerarlos como representativos de esta población. Ver Anexo II.

La encuesta se ha estructurado en tres bloques:

1. Datos generales de la vivienda
2. Instalaciones y servicios de la vivienda
3. Problemas en la vivienda y su entorno

Las conclusiones que se extraen de los resultados del primer bloque se pueden resumir:

- Un 100% de los encuestados residen en la actualidad en viviendas construidas antes de 1990, de los cuales el 71,43% residen en viviendas anteriores a 1950.
- El 42,86% no ha realizado ninguna obra de rehabilitación en su vivienda en los últimos diez años.

- El 82,71% viven en viviendas unifamiliares adosadas.

- Tan sólo un 42,86% de los encuestados declaran que en su vivienda residen 3, el porcentaje de viviendas con un único residente es del 57,14%.

- El 16,67% de los encuestados, residen en viviendas entre 71 y 90 m² siendo el resto de viviendas de superficies superiores. El 85,71% de las viviendas son de 3 o más dormitorios.

- Todos los encuestados residen en viviendas libres. El 85,71% tienen la vivienda en propiedad, el 14,29% comparte la propiedad de la vivienda con otros.

- Ninguno de los encuestados declara que alguna de las personas que residen en la vivienda podría querer demandar una nueva vivienda.

- El 28,57 % declara que tiene una dificultad media, el 28,57 que tiene una dificultad alta o que no puede hacer frente a los gastos actuales de su vivienda.

- El 100,00% de los encuestados declaran que tienen problemas para hacer uso de su vivienda actual. De entre ellos 14,29% manifiestan que son problemas de accesibilidad, el 71,43% problemas de salubridad y el 14,29% cuestiones de confortabilidad.

- El 100,00% de los encuestados declaran con su vivienda habitual necesita rehabilitación.

Del segundo bloque referente a las instalaciones y servicios de la vivienda se puede concluir:

- El 71,43% de los encuestados declaran que residen en viviendas de 4 o más habitaciones, el 57,14% declara que tiene ventilación sólo en una habitación y el 42,86% tiene ventilación en 4 o más habitaciones.

- El 28,57% declara que la vivienda cuenta con dos o tres baños, el 71,43% sólo tiene un aseo con inodo-

ro y lavabo, el resto cuenta con un baño.

- El 100% de los encuestados disponen de abastecimiento de agua sanitaria de la red general de abastecimiento, y con respecto a la evacuación de aguas residuales, el 100,00% declara que la vivienda está conectada a la red general de aguas residuales.

- El 100% de los encuestados disponen de suministro eléctrico y afirman que la instalación eléctrica cuenta con diferencial, tan sólo el 28,57% tiene protección ante las sobreintensidades.

- El 66,67% afirman que no poseen ningún sistema de calefacción en la vivienda.

- Ninguna de las personas encuestadas afirma que dispone de ascensor en la vivienda.

- En cuanto a la posesión de electrodomésticos, la mayoría dispone de frigorífico, lavadora y televisión. Ninguno de los encuestados declara tener secadora y el 57,14% tiene lavavajillas. En cuanto a las tecnologías y comunicaciones, el 28,75% afirma poseer ordenador, el 42,86% con conexión a Internet y el 57,14% teléfono fijo.

Finalmente, del tercer bloque se pueden sacar las siguientes conclusiones:

- En cuanto a las deficiencias detectadas en el interior de la vivienda, el 100% declara tener humedades en el interior de su residencia, el 28,75% afirma que la vivienda tiene deficiencias en el aislamiento térmico, y el 28,75% tiene problemas con el cierre de ventanas. El 57,14% de los encuestados también se quejan de las humedades en el exterior de la vivienda y de goteras en el interior, y un 14,29% declaran tener poca ventilación, falta de luz natural, suelo resbaladizo y mala accesibilidad.

- En cuanto a las deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda, el 14,29% se queja de la falta de limpieza de las calles. Alrededor de un 14,29%

se queja de la deficiente urbanización de las calles y la falta de espacios verdes. El 14,29% declara malos olores continuos. El porcentaje que se queja de solares sucios es del 28,57%.

De todos los datos expuestos se puede deducir un perfil del demandante:

Todas las personas encuestadas viven en la actualidad en viviendas de más de 25 años de antigüedad en las que no han realizado reformas al menos en los últimos 10 años a excepción de 1 que lo hizo en 2.012, a pesar de declarar que presentan problemas de accesibilidad, salubridad y/o confortabilidad en su vivienda actual. Todos opinan que su vivienda actual necesita rehabilitación. Además, un alto porcentaje de los encuestados declaran tener dificultad para hacer frente a los gastos actuales de su vivienda.

Ninguno de los encuestados declara la necesidad de una nueva vivienda.

5.2.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el Ayuntamiento de Almegíjar en el periodo de 2007 a diciembre de 2016.

Del 2007 al 2016 las licencias de obras se mantuvieron en números similares exceptuando los años 2.009, 2.010, 2.011 y 2.014 en los que, en el que el número creció considerablemente, decayendo a partir de 2.015, situándose en niveles de 2.007. Todas las licencias de obra nueva son de obra mayor, el número de licencias de obra mayor, se mantienen constante durante estos 10 años, moviéndose en una horquilla entre 1 y 3 obras al año.

Las licencias de obra de rehabilitación en el periodo 2.007 a 2.011 son mucho más numerosas que las de obra mayor, la tendencia de la obra menor en rehabilitación es de crecimiento desde el 2007 a 2.011, con

un máximo en el 2010 con 36 licencias de obra menor de rehabilitación.

Como se puede ver en la tabla, la mayoría de las licencias otorgadas por el Ayuntamiento de Almegíjar son a privados, en una horquilla de 26 a 44 licencias anuales. Las obras públicas son muy pocas, siendo algunos años meramente testimoniales.

En cuanto a los programas de actuaciones y ayudas ejecutados por entes públicos en Almegíjar, cabe destacar el Programa de Rehabilitación autonómica de la Consejería de Fomento y Vivienda en el periodo 2008-2012 se rehabilitaron 19 viviendas y en el 2012-2015 no hubo ninguna rehabilitación.

5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida

La demanda de vivienda protegida en base a los datos del registro de demandantes de vivienda protegida se refleja a continuación, señalando tanto las solicitudes como las inscripciones válidas.

Según régimen de acceso

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes ni tampoco hay inscripciones por el momento.

Según tipología del hogar demandado

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes ni tampoco hay inscripciones por el momento.

Solicitudes de vivienda adaptada

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes ni tampoco hay inscripciones por el momento.

Solicitudes según nivel de ingresos

En el municipio de Almegíjar no hay solicitudes ni tampoco hay inscripciones por el momento.

5.3. Necesidades de vivienda protegida

Las necesidades de vivienda protegida en un municipio vienen determinadas por un amplio rango de casos y situaciones, que se ha referido a lo largo del presente apartado y que tienen una mayor o menor influencia en las necesidades reales.

5.3.1. Aspectos cuantitativos

Necesidades cuantitativas

Población y nuevos hogares:

Uno de los indicadores principales será el índice de creación de nuevos hogares detectado en los estudios realizados. Bajo esta óptica, no se observa crecimiento de la población, por lo tanto no se crearán nuevos hogares.

Necesidades derivadas de la casuística social

Se carecen de datos concretos en cuanto a las necesidades de alojamiento derivadas de la casuística social, especialmente en cuanto a grupos de exclusión social y residencial.

Estimación del % de vivienda protegida en función de la demanda total:

Tomando como referencia las tasas más utilizadas, la demanda de vivienda protegida se sitúa teóricamente en una horquilla entre el 20 y el 35% de la demanda total de vivienda, tanto la vivienda destinada al público en general como en los casos de grupos específicos de exclusión, donde la demanda es mayor para los alojamientos tutelados y no aumenta en relación a otros grupos en cuanto al acceso a la vivienda propiamente dicha.

Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

No hay inscripciones ni solicitudes en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Almegíjar.

Las ordenanzas reguladoras de Almegíjar, en el artículo 8, define los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida:

“a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) Estar empadronado en el municipio de Almegíjar.”

Dentro de las solicitudes activas, se les dará mayor puntuación a las que el solicitante lleve más años empadronado en el municipio (las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad), a aquellas cuya unidad familiar esté constituida por 5 o más miembros, o que tengan alguno de sus miembros pertenecientes al Grupo de Especial Protección y que tengan un IPREM familiar inferior a 1.

Estado del parque de viviendas existente.

El estado del parque de viviendas del núcleo de Almegíjar es en general bueno, aunque hay ciertas zonas donde se concentran un mayor número de residencias en mal estado o ruina. Destaca en este sentido el casco antiguo de Almegíjar y también el núcleos de Notáez, debido al éxodo de la población de ellos, presentan muchas viviendas cerradas en mal estado y cuentan con pocos servicios públicos.

Nivel de ingresos y renta media esperada.

A menores rentas disponibles, la demanda de vivienda protegida aumenta. Por tanto, el análisis se centra en el nivel de renta medio de los hogares con respecto a

otros casos, para así determinar la mayor o menor presión que en este aspecto arroja este indicador sobre la demanda de vivienda protegida.

La renta media declarada en el ejercicio 2014 en el municipio de Almegíjar es de 2.119,22 euros según el último dato aportado por el IECA.

5.3.2. Aspectos cualitativos

Necesidades cualitativas

Evolución de la tipología de hogares según tendencias de tamaño de hogar

Como ya hemos observado, el tamaño medio de hogar se encuentra actualmente en 1,98 para Almegíjar con una tendencia en los últimos años a la baja, pero simultaneándose actualmente con la coyuntura económica existente con una cierta reagrupación de unidades familiares más amplias. Por tanto, convivirán en los próximos años modelos tendentes a ambos casos, tanto hogares generalmente de menor tamaño como una cierta demanda de viviendas de tamaño suficiente para albergar grupos familiares mayores.

Grado y grupos de exclusión social.

Otros de los aspectos que incide en la necesidad de disponer de ciertos tipos de vivienda protegida es la existencia de una mayor o menor población que pueda ser potencial demandante de vivienda o alojamiento protegido.

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de Almegíjar es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencia real de los diferentes segmentos sociales.

Los Servicios Sociales del municipio tienen contabili-

zados el total de usuarios del municipio en situación vulnerable, habiendo de discernir cual de ellos tienen realmente necesidad de alojamiento.

El municipio de Almegíjar, en la actualidad, cuenta con dos alojamientos, no clasificados como protegidos para ofertar en el caso de que existiera demanda temporal de los mismos por parte de las personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales del municipio, tal y como dispone el artículo 24 del Decreto 142/2016. Tal y como ya se ha avanzado en otros epígrafes, la dotación de equipamientos encaminados al alojamiento social deberá aumentar progresivamente en función de las posibilidades y características detalladas de la demanda.

5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos

5.4.1. Legislación de aplicación

Los programas de vivienda protegida, regulados en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladores del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y desarrollados en el Plan de Vivienda establece:

Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán,

como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán

incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada Ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 14. Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con los Ayuntamientos de un determinado ámbito territorial la elaboración de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

2. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial de la política de vivienda, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la realización de actuaciones de interés supramunicipal, definidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o declaradas de interés autonómico a través del procedimiento establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. En caso de existir una actuación intermunicipal a iniciativa de los municipios afectados, la Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con las respectivas corporaciones locales competentes la elaboración de los planes o programas de actuación intermunicipales en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto, se suscribirán los

convenios de colaboración que procedan.

Artículo 19. Financiación.

1. Sin perjuicio de las obligaciones que puedan corresponder a las personas propietarias, los Ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Además de lo anterior, en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

3. En los convenios que se suscriban se incluirá el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas, así como las obligaciones concretas que asume cada una de las partes.

Artículo 20. Situaciones de alojamiento transitorio.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder

a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los Ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes

que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y loca-

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tipo licencia | Privada | 26 | 25 | 40 | 44 | 33 | 21 | 29 | 32 | 26 | 26 |
| | Pública | | 1 | 2 | | 1 | 1 | | | 1 | |
| | Total | 26 | 26 | 42 | 44 | 34 | 22 | 29 | 32 | 27 | 26 |
| Programa | Rehabilitación autonómica | 8 | 6 | | 6 | 7 | | | | | |
| | Construcción sostenible (AAE) | | | | | | | | | | |
| | Total | 8 | 6 | | 6 | 7 | | | | | |

Fuente: Ayuntamiento de Almegíjar. Elaboración propia.

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Obra nueva | Obra mayor | 2 | 2 | 2 | 3 | | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| | Obra menor | | | | | | | | | | |
| | Total | 2 | 2 | 2 | 3 | | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| Obra rehabilitación | Obra mayor | 12 | 11 | 6 | 11 | 11 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1 |
| | Obra menor | 20 | 19 | 34 | 36 | 30 | 18 | 26 | 27 | 24 | 24 |
| | Total | 32 | 30 | 40 | 47 | 41 | 20 | 28 | 30 | 25 | 15 |
| TOTAL | | 34 | 32 | 42 | 50 | 41 | 22 | 29 | 32 | 27 | 26 |

Fuente: Ayuntamiento de Almegíjar. Elaboración propia.

les, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

Legislación de aplicación. Niveles de ingresos

Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente, salvo los Programas para los que el presente Plan contemple otra forma específica.

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de su unidad no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir en cualquier momento la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de

veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

2. A los ingresos familiares les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70 ni superior a 1:

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

| Nº miembros | Coficiente |
|-------------|------------|
| 1 | 1,00 |
| 2 | 0,90 |
| 3 o 4 | 0,85 |
| 5 o mas | 0,80 |

b) En caso de que alguna de las personas integrantes de la unidad familiar esté incluida en alguno de los grupos de especial protección, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

c) En los municipios declarados de precio máximo superior se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

3. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a todas las solicitudes que se presenten a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, aun cuando correspondan a actuaciones acogidas a planes de vivienda anteriores.

5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, Actualmente está vigente el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 aprobado mediante el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. Es la base de la regulación de los programas para el desarrollo de las políticas de vivienda, entre ellos se encuentran los programas que a continuación se relacionan, y que se encuadran en las siguientes iniciativas:

Título 2. Disposiciones en materia de vivienda

- cap.1 Vivienda protegida
- cap.2 Fomento al alquiler
- cap.3 Medidas de carácter habitacional
- cap.4 Parque público residencial

Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap 1 Medidas para la eliminación de infravivienda
- cap2 Rehabilitación residencial
- cap 3 Rehabilitación urbana

Por todo esto el Plan de Vivienda además de fomentar el acceso a la vivienda, también incentiva la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra.

5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda

El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo desarrolla los siguientes programas en materia de vivienda protegida:

1. Actuaciones en materia de vivienda:
 - 1.A. Vivienda protegida
 - a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
 - b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
 - c) Viviendas Protegidas de precio limitado
 2. Fomento del alquiler
 - a) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.
 - b) Programa de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.
 - c) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.
 3. Medidas de carácter habitacional.
 - a) Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
 - b) Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de ofertas de viviendas.
 4. Parque público residencial
 - a) Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.
 - b) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda

Se desarrollan a continuación cada uno de los programas, en base a su regulación de aplicación:

1. Vivienda Protegida

1.A. Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan.

Las calificaciones de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a los siguientes programas:

- Programa de viviendas protegidas de régimen especial.
- Programa de viviendas protegidas de régimen general.
- Programa de viviendas protegidas de precio limitado.

En caso de viviendas protegidas calificadas en alquiler, se priorizará la opción a compra, de conformidad con la normativa que lo desarrolle.

En caso de que por la procedencia del suelo, las condiciones de financiación, o cualquier otra condición previa, se establezcan requisitos específicos para su adjudicación, se hará constar este hecho en la calificación de vivienda protegida. Cuando se trate de suelos calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se hará constar también en la calificación de vivienda protegida las limitaciones en cuanto a la duración de la calificación y determinación del precio derivados de la calificación del suelo.

Para la calificación de alojamientos protegidos se atenderá a lo regulado en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Será además necesaria la existencia de un Plan de intervención social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en el artículo 8 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

Personas destinatarias de viviendas protegidas.

Las viviendas protegidas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 3,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de no-

viembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

Los alojamientos protegidos se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios de los municipios en que residan.

Superficie y diseño para la calificación.

La superficie útil máxima de la vivienda no superará 90 metros cuadrados. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo antes señalado.

Cuando se trate de promociones de terminación, rehabilitación o reforma y se justifique su necesidad, a solicitud de la persona promotora, podrá exceptuarse de la limitación contemplada en el apartado anterior, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

Dispondrán de superficies destinadas a servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse como máximo por vivienda o uni-

dad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

El mismo incremento en la superficie útil máxima de las viviendas protegidas previsto en el apartado anterior podrá aplicarse a las destinadas a unidades familiares o de convivencia compuestas por cinco o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

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

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

1.B. Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan.

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por falta de disponibilidad presupuestaria.

Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,50 veces el IPREM, determinados de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite teniendo en cuenta tres de los cinco periodos impositivos anteriores a la solicitud.

El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, en el momento de la presentación de la solicitud.

En función de los ingresos determinados conforme a los apartados anteriores, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

2. Fomento del alquiler

2.A. Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

Objeto.

El objeto de este Programa es el fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

- a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.
- b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.
- c) Los planes municipales de vivienda y suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2013-2016.

Las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la normativa de desarrollo.

En el caso de cesión en alquiler, los contratos se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y transcurrido el plazo de vigencia y prórrogas regulado en dicha Ley, únicamente podrán formalizarse nuevos contratos con la misma persona arrendataria cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:

- a) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

Procedimiento.

Publicada la correspondiente convocatoria, las entidades interesadas presentarán las solicitudes, dirigidas a la Consejería competente en materia de vivienda, incluyendo:

- a) Acreditación de la titularidad del suelo o edificación.
- b) Cédula urbanística.
- c) Calificación Provisional de la promoción o compromiso de aportarla en el plazo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente a la resolución de la convocatoria.
- d) Coste previsto de la actuación y estudio de la viabilidad económica.
- e) Criterios para la selección de los demandantes.
- f) Plan de intervención social que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles establecidos en el artículo 8.

A la vista de las solicitudes recibidas y de los objetivos convenidos con el Ministerio de Fomento, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá so-

bre las actuaciones a financiar y las propondrá a dicho Ministerio, teniendo en cuenta como criterio para su selección la existencia de plan municipal de vivienda y suelo que recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

La adscripción al Programa se formalizará con la firma de un acuerdo, en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el que participará el Ayuntamiento correspondiente.

2.B. Programa de ayudas a personas inquilinas.

Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a 2,50 veces el IPREM, sin perjuicio de que se regulen tramos de ingresos máximos en función de la composición de la unidad de convivencia.
- b) No disponer de vivienda.

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.
- b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora de carácter público, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

El procedimiento para la concesión de las ayudas será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como a las víctimas de violencia de género.

2.C. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.

Las entidades gestoras podrán acogerse a los incenti-

vos previstos en los programas de intermediación en el mercado del alquiler referidos en el artículo 41, y asimismo las personas inquilinas podrán optar a las ayudas previstas en el artículo 42. La orden por la que se desarrolle la tramitación de este Programa y las sucesivas convocatorias determinarán la posibilidad de que en la renta se incluya una cantidad máxima del 5 por ciento de la misma como gasto de gestión a abonar a la entidad titular o gestora de las viviendas.

También en la mencionada orden se regulará la prioridad en la concesión de ayudas al alquiler de viviendas gestionadas por entidades que reúnan criterios de justicia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión. Entre los que se encuentran:

- a) Alojamientos para grupos de especial protección.
- b) Relación entre programa habitacional de la vivienda y familiar de los inquilinos.
- c) Escalonamiento social de precios: renta en relación a esfuerzo económico.
- d) Renta asequible, que no superará el 80 por ciento de la renta del mercado en su zona, sin superar el máximo establecido para acceder a las ayudas a personas inquilinas.
- e) Ofrecer además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos con criterios ecológicos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).
- f) Integración en la ciudad y servicios disponibles.
- g) Participación de los grupos de interés en la toma de decisiones.
- h) Cooperación con otros gestores afines y aportación de conocimientos.
- i) Generación de empleo asociado y remuneración justa.

3. Medidas de carácter habitacional

3.A. Programa de fomento de viviendas en régimen de autoconstrucción

Objeto.

Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

Selección de las personas autoconstructoras.

La selección de las personas autoconstructoras se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

3.B. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas

Objeto.

El objeto de este Programa es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

Requisitos.

La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.
- b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.
- c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.
- d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.
- e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento

o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.

4. Parque público residencial

4.A. Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.

Programa de actuaciones.

Al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que componen el parque público residencial a las nuevas condiciones de habitabilidad, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un programa de actuaciones para la mejora de los mismos y que podrá comprender, entre otros extremos:

- a) La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica, de la producción y uso de la energía térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.
- b) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica, que permitan la utilización de las energías renovables.
- c) La accesibilidad a las edificaciones.

Al objeto de promover una gestión integral de dicho parque, en su condición de servicio público destinado a ofrecer residencia a las unidades familiares con unas especiales circunstancias socio-económicas, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un plan de intervención social conforme a lo establecido en el artículo 8.

Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante

situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento. Dicho Programa desarrollará medidas de carácter temporal y delimitará los requisitos necesarios que deben cumplir las personas destinatarias para poder solicitar las ayudas. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

4.B. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

Objeto.

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o por otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, quienes podrán suscribir un convenio con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

5.4.5. Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas de alquiler.

El nivel de ingresos de los demandantes de este tipo de viviendas resulta mayoritariamente en niveles de ingresos bajos, de entre 0 y 0,99 veces IPREM y entre

1,5 y 1,99 veces el IPREM.

Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra.

Al igual que en el programa de alquiler, el nivel de ingresos de los demandantes de este tipo de viviendas resulta mayoritariamente en niveles de ingresos bajos, de entre 0 y 0,99 veces IPREM y entre 1,5 y 1,99 veces el IPREM.

Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda.

En este tipo de programas, los niveles de renta de los colectivos demandantes está entre 1,5 y 1,99 veces el IPREM.

5.4.6. Conclusiones

Dado que no hay demandantes de Vivienda Protegida en Almegíjar y el crecimiento de población previsto es negativo, no hay necesidad, al momento de redacción de este plan, de promover Viviendas Protegidas.

5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación

Si bien el desarrollo de la vivienda protegida configura el hilo esencial del presente Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, debe de hacerse relación a las actuaciones que en la materia prevé el Plan Andaluz, de forma que se tengan en cuenta en mayor o menor medida para la implantación paralela de actuaciones en estas materias, que aun cuando tienen cabida en otros ámbitos de la planificación municipal, su inclusión debe entenderse como íntimamente relacionada con la ordenación, previsión y gestión de la cuestión de la vivienda en el municipio de Almegíjar.

5.5.1. Legislación de aplicación

La ley 1/2010, de 8 de marzo en su artículo 17 y 18

establece:

Artículo 17. *La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda.*

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas.

2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.

3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se podrán arbitrar las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que se establezca en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 18. *Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.*

1. Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de ges-

tión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La delimitación de un área de rehabilitación integral llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.

b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.

c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.

d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación

Con fecha 8 de Agosto de 2016 se aprobó el Decreto 2016-2020, Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación.

La rehabilitación está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

En primer lugar porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad.

Se propone incentivar la rehabilitación y la promoción

de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

1. Programa de transformación de infravivienda
 - a) Programa de transformación de infravivienda
 - b) Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.
2. Rehabilitación residencial
 - a) Programa de rehabilitación autonómica de edificios
 - b) Programa de rehabilitación autonómica de viviendas
 - c) Programa de adecuación funcional básica de viviendas
 - d) Programa de rehabilitación energética del parque público residencial
3. Rehabilitación urbana
 - a) Áreas de Rehabilitación integral
 - b) Regeneración del espacio público
 - c) Rehabilitación de los edificios públicos

Se han mencionado únicamente las líneas de actuación en las que las Entidades Locales actúan como Entidad Colaboradora y por tanto el Ayuntamiento de Almegíjar debe ser declarado dentro del Plan de Actuación como “Municipio de Rehabilitación Autonómica”, previa convocatoria pública.

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de:

- Conservación.
- Adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Adecuación funcional

- Mejora de la eficiencia energética.

Las personas beneficiarias de estas ayudas han de ser los residentes propietarios o inquilinos con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Presupuesto máximo para cada actuación será de 16.000 euros: Ayuda máxima:

- 45 % del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.
- 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.880 euros.

Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta finalidad suponga al menos el 25% del coste total de las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

Por tanto, el coste en mejora de Eficiencia energética debe ser al menos 4.000 euros del coste total de las obras y la Subvención se incrementará en 800 euros en ambos casos. Las subvenciones con un:

- I.P.R.E.M. menor a 2.5, se incrementarán de 7.600 euros, hasta un máximo de 8.000€
- I.P.R.E.M menor de 1.5, se incrementarán de 8.880 euros, hasta un máximo de 9.600€.

5.5.3. Programa de transformación de infravivienda

Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto 141/2016, que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Este Plan, el primero que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, cumple con los mandatos de la

misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

En el decreto se recogen los puntos Mapa urbano de la infravivienda de Andalucía, el Programa de transformación de infravivienda y el Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía

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

Programa de transformación de infravivienda

1. El Programa de transformación de infravivienda tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas

residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

a) La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de:

- Los elementos de cimentación y estructura.
- Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
- Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante.

3. Además, podrán ser objeto de financiación, cuando se realicen de manera complementaria a las anteriores, las actuaciones de rehabilitación que tengan por finalidad:

a) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

b) La mejora de la eficiencia energética. En particular:

- La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- La mejora de la eficiencia energética de las insta-

laciones.

- La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

4. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la edificación.

b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.

c) Las destinadas a dotar de instalaciones básicas a la edificación.

d) Las destinadas a dotar de ventilación e iluminación natural a los espacios interiores de la edificación.

e) Las destinadas a garantizar la accesibilidad en las viviendas ocupadas por personas con discapacidad.

Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, declaradas objeto de actuación de transformación por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

2. Las infraviviendas objeto de actuación habrán de

cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o a 36 metros cuadrados, en caso de no establecerse dicho requisito en el mismo.

c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva avaladas por el correspondiente informe técnico, que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.

3. El presupuesto máximo para cada actuación de transformación de infravivienda será de 31.600 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

4. Las viviendas resultantes de las actuaciones acogidas a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de diez años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud.

5. No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el apartado 4.a), ni será exigible la devolu-

ción de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

Objeto

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

Selección de actuaciones

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

2. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

Ejecución de las actuaciones

1. Los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.
2. Para la gestión de las actuaciones, los Ayuntamientos podrán contar con la colaboración de organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables de la población.
3. Las actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

Financiación

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta el 90% del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10%. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan y en los convenios que, al efecto, habrán de suscribirse.

Basándonos en las premisas que establece el citado Decreto, es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar para la erradicación de la infravivienda.

Para ello, es prioritaria la realización del citado Mapa

Urbano de la Infravivienda del Municipio, y la cuantificación de dichas viviendas.

Posteriormente, una vez realizado este estudio, se podrá establecer una cuantificación global de las necesidades económicas para alcanzar el objetivo fijado, siempre dentro de las consideraciones económicas definidas en el Decreto.

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda deberá ir acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el técnico competente.

En cada caso, el presupuesto se deberá ajustar a las unidades de obra necesarias a ejecutar, resultantes del estudio técnico correspondiente, teniendo en cuenta que el total de las ayudas a conceder no excederá el máximo estipulado en el Decreto.

5.5.4. Rehabilitación residencial

Programa de rehabilitación autonómica de edificios

Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.
2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativas a:

a) La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:

- 1º) Los elementos de cimentación y estructura.
- 2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras.
- 3º) Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

b) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente. En particular:

- 1º) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.
- 2º) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.
- 3º) La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.

c) La mejora de la eficiencia energética de los edificios. En particular:

- 1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- 2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.
- 3º) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

3. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades y de la concurrencia entre ellas:

- a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.
- b) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o personas mayores de 65 años.
- c) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Requisitos y limitaciones

1. Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:
 - a) No estar calificados urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
 - b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.
 - c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de las actuaciones.
 - d) Al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.
 - e) Al menos un 70% de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus residentes.
 - f) Habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refun-

dido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

g) Cuando se trate de actuaciones para la mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen el edificio a la normativa vigente, o actuaciones para la mejora de la eficiencia energética del edificio, éste habrá de tener como mínimo 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando residan personas con discapacidad o mayores de 65 años.

2. Excepcionalmente, se admitirán actuaciones sobre edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores, a excepción de la señalada en el párrafo f) del apartado 1, presenten graves daños estructurales o constructivos que afecten a la estabilidad del edificio.

3. No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación del mismo edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud, salvo que se trate de una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas por causa sobrevenida o en situación de dependencia.

Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal 2013-2016

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria establecidas en el Capítulo V del Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos, en las que al menos el 50 por ciento

de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM y que además de con lo regulado en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 74.

2. Las convocatorias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se podrán realizar de manera conjunta con las del Programa de rehabilitación autonómica de edificios. En este caso la ayuda autonómica se concederá de manera complementaria a la ayuda estatal.

3. Según la Orden del 25 de julio de 2017 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio

Podrán ser beneficiarias de las ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, en la cuantía que determine la normativa de desarrollo, las comunidades de propietarios en las que, al menos, el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM.

Programa de rehabilitación autonómica de viviendas

Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resul-

ten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa las actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas que tengan por finalidad:

a) La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de:

1º) Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.

2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares.

3º) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

b) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La mejora de la eficiencia energética. En particular:

1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.

2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.

3º) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

3. A su vez, la normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la vivienda.

b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubier-

tas, fachadas y medianeras.

c) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en viviendas donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o en situación de dependencia.

d) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda, referida a la certificación energética, de al menos un 30 por ciento sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en municipios que hayan sido declarados de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa de desarrollo del presente Plan y previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

2. Las viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico o, en caso de no establecerse este requisito en el mismo, a 36 metros cuadrados.

c) Tener una antigüedad superior a 20 años. Esta condición no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional de las necesidades de personas con discapacidad.

d) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

e) No tener la consideración de infravivienda tal y como se define en el artículo 61.

3. El presupuesto máximo para cada actuación acogida al Programa será de 16.000 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

4. Las viviendas rehabilitadas con cargo a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de cinco años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud, salvo que se trate de una actuación para la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad por causa sobrevenida.

5. No será de aplicación la limitación de transmisión es-

tablecida en el anterior apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas

La Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y las bases reguladoras de la orden de 24 de mayo de 2017 para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020.

Programa de rehabilitación energética del parque público residencial

Objeto

El Programa de rehabilitación energética del parque público residencial tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra

el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

Selección y ejecución de actuaciones

1. Las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía, o de entidades de ellas dependientes, serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

2. Las actuaciones propuestas perseguirán identificar las tecnologías y elementos que permitan la mayor eficiencia en la consecución de los objetivos y los menores costes de mantenimiento, así como la implantación de medidas y programas que garanticen la mejora de las condiciones en el uso de los recursos energéticos por las personas residentes. Para ello, las actuaciones a financiar incluirán, entre otras:

a) Obras de mejora de la envolvente térmica de los edificios.

b) Instalación que utilicen energías renovables o generación de alta eficiencia para la generación de energía térmica y/o eléctrica.

c) Renovación de los sistemas de iluminación y climatización.

d) Mejora de las condiciones de iluminación y ventilación natural.

d) Asistencias técnicas necesarias.

3. En todo caso, las actuaciones seleccionadas para su financiación habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética que se contempla en la Tabla 1 «calificación de eficiencia energética de edificios destinados a viviendas»

(apartado 4 del documento «Modelo de Etiqueta de Eficiencia Energética», contenido en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética: apartado 3 del artículo 7 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril).

4. Las convocatorias referidas en el apartado 1 establecerán los criterios de priorización en la selección de actuaciones, entre los cuales se detallará, al menos:

a) La viabilidad técnica y mayor eficiencia energética de las actuaciones propuestas.

b) La viabilidad económica y financiera de las propuestas.

c) El desarrollo de las actuaciones sobre la base de una auditoría energética, es decir, actuaciones derivadas de un estudio energético y que conlleven sistemas de monitorización y seguimiento de los resultados alcanzados.

Además, podrán establecerse criterios de priorización para aquellas actuaciones que se localicen en los ámbitos urbanos que hubiesen sido delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral en el marco del presente Plan.

5. Las actuaciones acogidas al presente Programa serán promovidas por las Administraciones Públicas, o entidades de ellas dependientes, titulares de las viviendas. Dichas actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

Financiación

La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta un 70% del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por

vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan.

Actuaciones en el parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Con independencia de los procedimientos de selección y financiación de actuaciones establecidos en los artículos 85 y 86, la Consejería competente en materia de vivienda podrá promover, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

Programa de rehabilitación singular

Actuaciones de rehabilitación singular

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.
2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las

ayudas.

5.5.5. Rehabilitación urbana

Áreas de Rehabilitación Integral

Objeto

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.
3. Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de las Administraciones de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

Actuaciones acogidas a los Programas de Regeneración del espacio público urbano y Rehabilitación de edificios públicos

Las actuaciones de mejora del espacio público y de pro-

visión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los Programas de Regeneración del espacio público urbano y Rehabilitación de edificios públicos, que desarrolla la Consejería competente en materia de vivienda. En estos casos, la financiación que para dichas actuaciones aporte la Consejería en el marco de los citados programas será computada como parte de su aportación a la financiación del presupuesto global del Área de Rehabilitación Integral.

Actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Plan Estatal 2013-2016, mediante la Orden de 1 de octubre de 2015 de la Junta de Andalucía

Las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VI del Plan Estatal 2013-2016, regulada por la Orden de 1 de octubre de 2015 por la que se acuerda la delimitación de ámbitos de regeneración y renovación urbanas en los municipios afectados por problemas habitacionales. En tal caso, la delimitación prevista en el artículo 90 tendrá los efectos de la delimitación de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas requerida en el artículo 27 del citado Plan.

Regeneración del espacio público

Objeto

1. El programa de Regeneración del espacio público urbano tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolida-

da, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

2. En el marco de este programa se mantendrán y/o desarrollarán los criterios y objetivos de la iniciativa La Ciudad Amable promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda, que desarrolla intervenciones sobre el espacio público, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el objetivo final de mejorar la calidad del espacio urbano.

Financiación

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo. Cuando la financiación sea europea, procederá de los fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

Rehabilitación de edificios públicos

Objeto

El programa para la rehabilitación de edificios públicos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

Selección de actuaciones

Las actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos serán seleccionadas por la Dirección General competente en materia de Vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.

Financiación

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo. Cuando la financiación sea europea, procederá de los fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

2. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación seleccionada, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

3. La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

6. Colectivos en riesgo de exclusión social

6.1 Introducción

Carecer de vivienda es una de las características de los más excluidos, y uno de los más serios obstáculos dentro de los procesos de inclusión.

El problema de la vivienda es, por tanto, un problema

de desigualdad social, es el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, entendiéndose con ello la que reúne condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, y además, que permite el adecuado desarrollo de la persona en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral.

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo una cuestión no resuelta, y que aún se está lejos de poder hablar de condiciones residenciales garantizadas para la demanda menos solvente.

Los mecanismos del mercado, no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento de toda la población.

La mayor intensidad de exclusión relacionada con la vivienda se da en el entorno urbano, y es que la exclusión social relacionada con la vivienda y el espacio urbano tiene su origen en un factor generador clave: el carácter socialmente selectivo y espacialmente segregador de los mercados de suelo y vivienda, de estructura oligopólica y carácter tendencialmente especulativo, con una presencia pública generalmente débil o residual y con poca atención a los aspectos medioambientales.

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos de encarecimiento muy por encima de las tasas de inflación. Todo ello ha provocado una crisis de accesibilidad, es decir, de exclusión del mercado inmobiliario de amplios sectores sociales. Por otro lado, a la exclusión del acceso a la vivienda se añade la persistencia y constante emergencia de barrios degradados, viviendas inadecuadas y habitabilidad sin condiciones. La persistencia es porque muchos de estos problemas

tienen su origen en la industrialización y en los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, pero hay que hablar también de renovación de los problemas en la medida en que se está dando una reproducción de los fenómenos de degradación vinculada a los nuevos procesos de exclusión social.

El Plan Municipal de la Vivienda incluye un análisis que trata de determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial en Almegíjar o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.
- Mujeres en situación vulnerable, denominación que incluye las mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales.
- Adultos Mayores en situación vulnerable: mayores que viven solos.
- Menores en situación vulnerable, es decir, que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.
- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas.

6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social

6.2.1 Mujeres maltratadas

El término mujeres maltratadas de este epígrafe se sustituye por otro título con una definición más amplia, violencia de género. Se considera violencia de género cualquiera de las situaciones siguientes:

- Violencia física, que incluye cualquier acto de

fuerza contra el cuerpo de la mujer, con resultado o riesgo de producir lesión física o daño.

- Violencia psicológica, que incluye toda conducta, verbal o no verbal, que produzca en la mujer desvalorización o sufrimiento a través de amenazas, humillaciones o vejaciones, exigencia de obediencia o sumisión, coerción, insultos, aislamiento, culpabilización o limitaciones de su ámbito de libertad.

- Violencia económica, que incluye la privación intencionada, y no justificada legalmente, de recursos para el bienestar físico o psicológico de la mujer y de sus hijos o la discriminación en la disposición de los recursos compartidos en el ámbito de la pareja.

- Violencia sexual y abusos sexuales, que incluyen cualquier acto de naturaleza sexual forzada por el agresor o no consentida por la mujer.

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer. Del año 1998 al 2000 se aprobó el I Plan de acción contra la Violencia Doméstica, aprobándose en este plan la Ley Orgánica 11/99 y la Ley Orgánica 14/99 con modificaciones del Código Penal y de la Ley de Enjuiciamiento Criminal

En el año 2001 el Consejo de Ministros aprobó el II Plan Integral contra la Violencia Doméstica con la finalidad de generar medidas legislativas y procedimentales, asistenciales y de intervención Social.

En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de

violencia familiar o de pareja.

Según los datos de Unidad de Violencia de Género de la Subdelegación de Gobierno de Granada, en Almegíjar actualmente no existen mujeres que hayan denunciado malos tratos, ni que tengan a día de hoy una medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación en vigor.

6.2.2 Mujeres en situación vulnerable

Este apartado trata de aportar información sobre los hogares monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer.

Por familia monoparental se entiende aquella familia nuclear que está compuesta por un solo progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

Las causas del incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se debe, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras. Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendría un papel protagonista.

Según los datos del IECA. Ceso de Población y Viviendas 2011, no hay núcleos monoparentales en los que la mujer es cabeza de familia en el municipio de Almegíjar en el 2011.

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Almegíjar de los usuarios de su servicio, no hay mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales están en situación vulnerable.

6.2.3. Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilida-

des de las familias.

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

En el año 2006 en Almegíjar, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 152 personas mayores de 65 años, este número ha ido disminuyendo progresivamente hasta los 124 de 2016. De este colectivo, el 60,48% supera los 75 años de edad, con un saldo de 75 personas en 2016.

Mayores de 65 años:

| 2006 | 2007 | 2007 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 81 | 72 | 70 | 63 | 60 | 5 | 49 | 51 | 49 | 55 |

Mayores de 75 años:

| 2006 | 2007 | 2007 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 71 | 76 | 68 | 65 | 65 | 69 | 69 | 57 | 58 | 61 |

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes (elaboración propia)

Aunque el número de personas de este grupo de población ha ido disminuyendo en los últimos 10 años, según los datos de la tabla mayores de 75 años que muestra una tendencia de crecimiento negativo, es un grupo de población cada vez más viejo.

Además suponen un 32,89% de la población total del municipio de Almegíjar.

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Almegíjar de los usuarios de su servicio, la cifra de mayores que viven solos en la actualidad es de 17 personas, es decir, más de un 13,70% de este grupo poblacional.

6.2.4 Menores en situación vulnerable

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Almegíjar de los usuarios de su servicio, el número de menores en situación vulnerable (menores en riesgo, integrantes de familias en situación de exclusión social, etc.) es de 10 personas.

6.2.5. Personas sin hogar

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria dado que no hay recursos suficientes para trabajar con todas ellas de cara a implementar procesos de incorporación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle períodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

Según los datos aportados por la trabajadora social de los usuarios de su servicio, hay 1 persona sin hogar en el municipio de Almegíjar.

6.2.6 Desahucios

Según los datos aportados por la trabajadora social de los usuarios de su servicio, no existen personas desahuciadas en el municipio de Almegíjar.

6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes

Los grupos de especial protección, son los así definidos en la Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo.

A continuación se detallan los grupos de especial protección y que documentación es necesaria para acreditarlo para su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Almegíjar.

JOV = Jóvenes, menores de 35 años (DNI).

MAY = Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años (DNI).

FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).

FMP = Familias monoparentales, con hijos a su cargo (Si aparece un solo cónyuge en el libro de familia, el libro; si aparecen los dos la resolución judicial de que justifique la custodia).

VVG = Víctimas de la violencia de género (Resolución judicial).

VT = Víctimas de terrorismo (Certificado de la Dirección General de Apoyo a las Víctimas de Terrorismo – Ministerio del Interior).

RUP = Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares (Resolución judicial).

EMI = Emigrantes retornados (Certificado de emigrante emitido por el área o dependencia provincial correspondiente).

DEP = Personas en situación de dependencia, de acuerdo al Decreto 168/2007, de 12 de junio (Resolución de la Consejería de Igualdad y Bienestar social).

DIS = Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (Certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido).

RIE = Situación de riesgo o exclusión social (Informe de los servicios sociales correspondientes).

CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas

No hay solicitudes ni inscripciones en el registro de demandante de Almegíjar, por lo que no puede analizarse.

Discapacitados

En el modelo de solicitud del Registro de demandantes de Almegíjar hay un apartado dedicado al tipo de vivienda al que opta, en el que se recoge la Necesidad de vivienda adaptada por:

- Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida.
- Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas.

No hay datos aportados por el Registro de Demandantes al no haber solicitudes ni inscripciones.

6.4. Dotaciones y equipamientos

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo pretende adecuar la oferta a la demanda de Vivienda Protegida hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para cada tipo de colectivo al que van dirigidas. Ya hemos comentado que la demanda total que hemos planteado incluye las dotaciones y los equipamientos o como los hemos denominado los alojamientos equipamentales, que se reservan a los colectivos vulnerables que además estén en riesgo de exclusión social.

Este tipo de promociones exige cuidado en el diseño de las mismas, no solo en lo referente a la arquitectura, sino además, o más importante, en el diseño social de la promoción, en función de a que colectivo va dedicada. Así, y a modo de ejemplo, en las promociones de viviendas proyectadas para mujeres maltratadas suelen existir salas de reunión para que las mujeres compartan momentos con otras personas en la misma situación que ellas. Es habitual también encontrar zonas de juego para niños, puesto que un elevado número de mujeres que han sufrido violencia de género tienen

hijos.

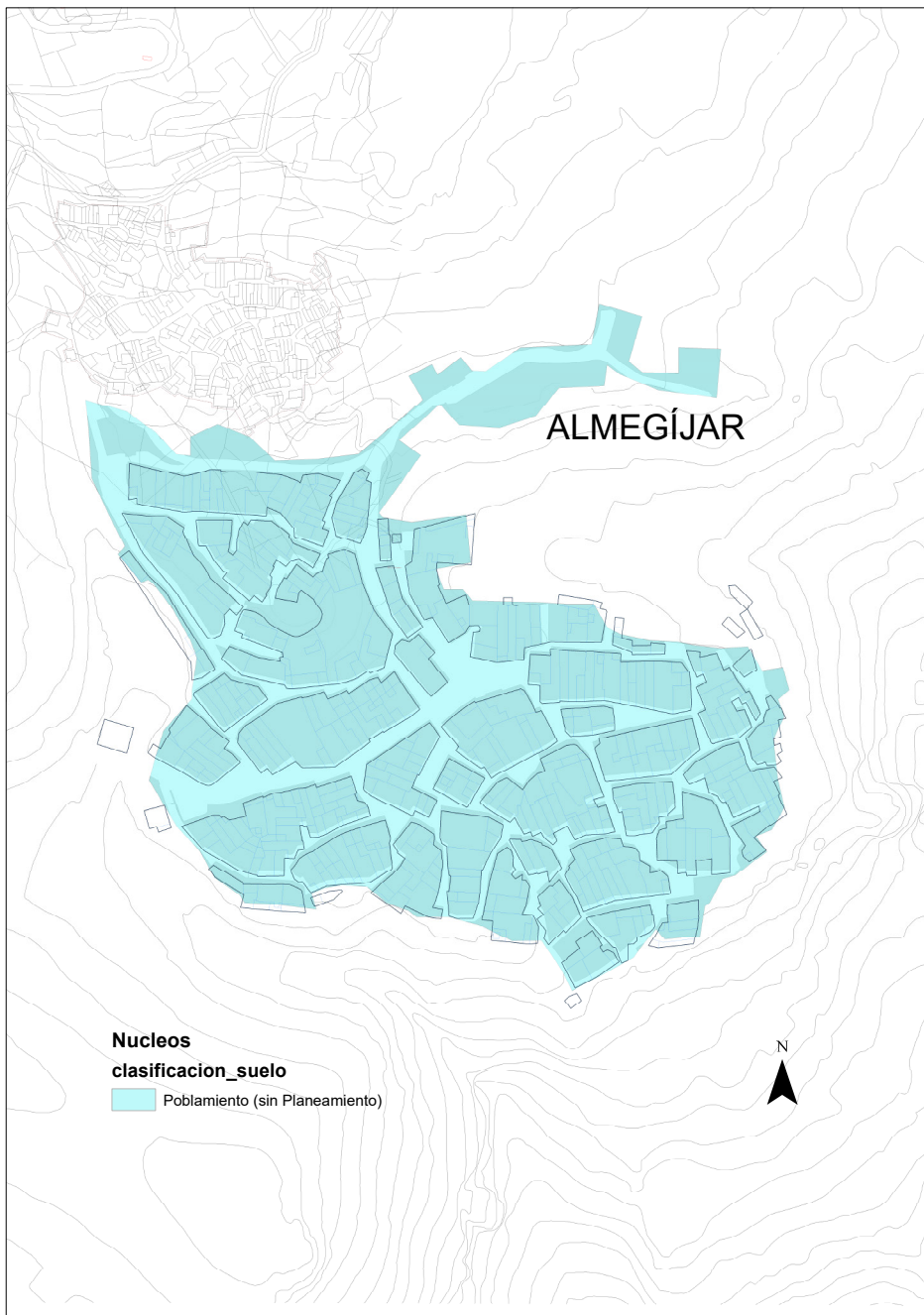
Este tipo de situaciones lleva a la planificación de espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan “intereses” comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más “integrales”, con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego.

Los alojamientos para personas mayores han sido el modelo más claro de integración social de un colectivo vulnerable, en los que existe mayor experiencia y análisis más cualificados. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión, etc. también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

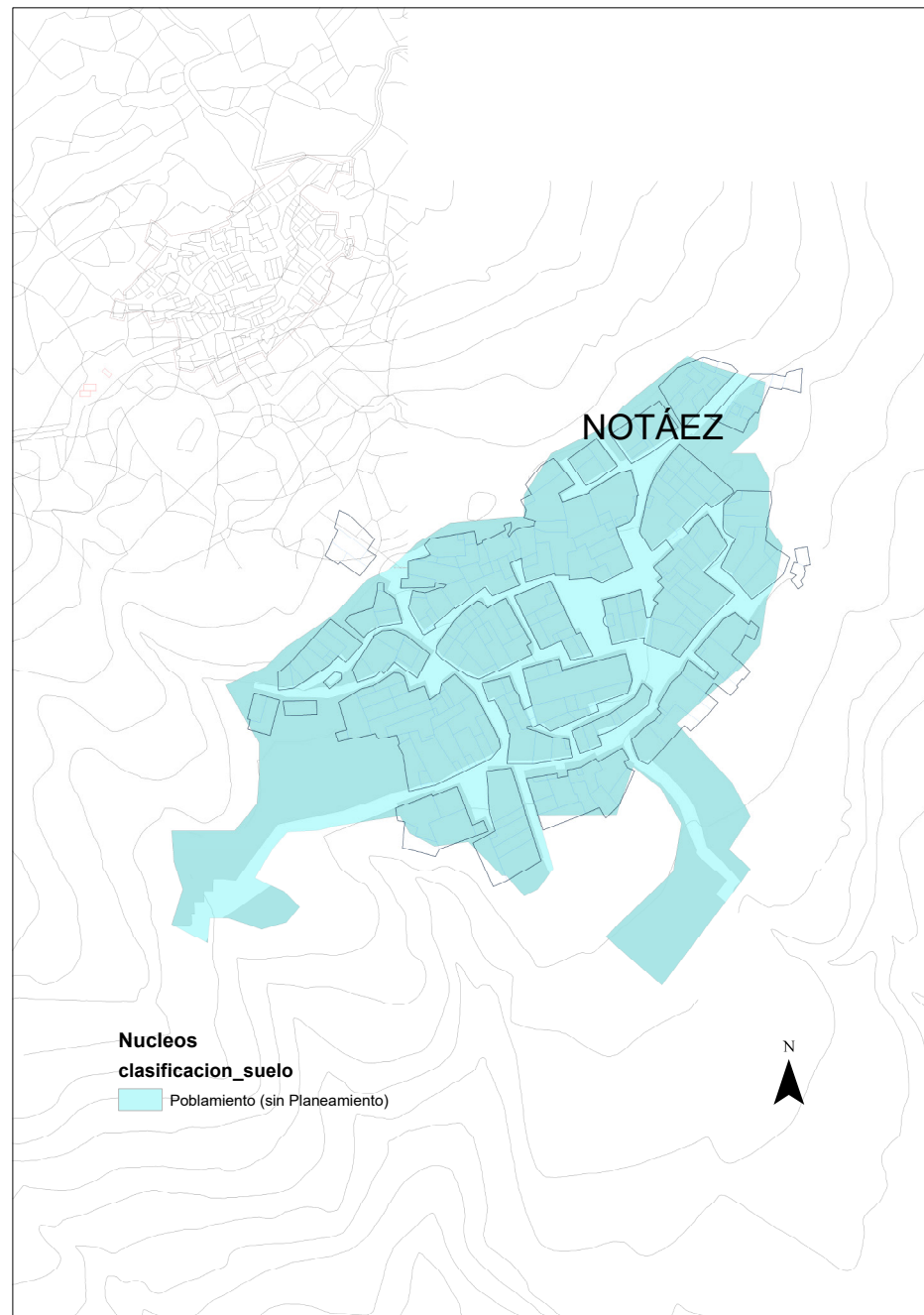
Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales diferenciados de los bloques de viviendas al uso, que van dirigidas a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Por otra parte, los colectivos son muy diferenciados y tampoco podemos homogeneizar respuestas, cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos dise-

ños propios habrá que ir muy de la mano de los Servicios Sociales.

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para cada tipo de colectivos no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su capacidad económica. No se puede plantear una proyección recogiendo la actual situación del registro de demandantes.



Núcleo urbano de Almegíjar



Núcleo urbano de Notáez

7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

7.1. Introducción

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Almegíjar. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial se sumará la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por núcleos

El municipio de Almegíjar cuenta con un núcleo principal del mismo nombre y otros de menor tamaño: Notáez.

A continuación se pasa a describir el núcleo de Almegíjar y el anejo del municipio, su estado de conservación y posibles indicadores de vulnerabilidad urbana.

Los asentamientos urbanos de Almegíjar y Notáez se localizan en la ladera sur de Sierra Nevada, en los montes de la Sierra Mecina. Almegíjar está situado al pie del Cerro de la Corona y Notáez al este del mismo, ocupando una serie de terrazas y bancales de origen agrícola, de topografía relativamente llana excepto en los bordes de los barrancos. Esto da lugar a un escalonamiento, no muy acusado, de la edificación en sentido norte-sur. Almegíjar se asoma por el oeste, sur y este a una ladera de pendiente pronunciada que desciende bruscamente hasta el cauce del río Guadalfeo, que discurre por el término municipal a unos 600m en línea recta. Notáez, por su parte, se encuentra algo más ale-

jado del río y tiene una pendiente más suave.

Núcleo de Almegíjar

Almegíjar está comprendido entre las cotas 800 y 835, por lo que el asentamiento registra un desnivel de 35m a lo largo de los 250m lineales que ocupa la edificación en dirección al eje norte-sur. Está fuertemente condicionado por las limitaciones que le impone la topografía del terreno y además se ve constreñido dentro de sus límites por la pronunciada pendiente descendente de las laderas en sus bordes oeste, sur y este, por ello se da la organización escalonada de la edificación en media ladera. Se aprecia un alto grado de compactación de las manzanas, con apenas espacios libres en su interior, con una distribución muy irregular. La estructura parcelaria y la edificación que sobre ella se localiza, suele tener un origen antiguo, siendo frecuente las ocupaciones totales de las parcelas y una mínima presencia de patios interiores.

El viario resultante de esta disposición morfológica es quebrado, con cambios continuos de sección y de características, y poco apto al tráfico rodado en la mayoría de los casos, pues si bien no es frecuente la presencia de zonas escalonadas, si lo son los estrechamientos y las zonas de pendientes pronunciadas.

Al ser calles estrechas, las aceras son de dimensiones reducidas y casi inexistentes. Por otro lado la urbanización de las calles se encuentra en un estado bueno, si bien el acceso a las viviendas en su mayoría está condicionado por las pendientes de las calles siendo necesario el uso de peldaños y escaleras, en muchos casos. Todo esto genera problemas de accesibilidad, afectando en mayor grado a las personas con movilidad reducida.

La mayor parte de la edificación tiene uso residencial, ocupando la mayor parte de la parcela y en cuya planta baja se ocupan los espacios destinados a corrales y pe-

queños almacenes de aperos.

La mayoría de las edificaciones son de 2 plantas de altura sobre rasante, alternando con alguna de una planta. La ocupación del suelo es máxima, existiendo sólo algunos pequeños patios que provienen de los antiguos huertos, que se han ido suprimiendo a medida que las viviendas han necesitado ampliarse, aunque ha habido algunas sustituciones, han respetado a grandes rasgos las tipologías tradicionales.

La mayoría de las viviendas del casco antiguo han sido construidas hace más de 30 años y en muchos casos se corresponden con construcciones de la primera mitad del siglo XX, unido al hecho de que muchas de ellas se encuentran vacías en la actualidad da lugar a que un gran número de viviendas estén en un estado deteriorado y algunas en ruinas, presentando problemas de habitabilidad y salubridad.

Existen bastantes viviendas con muros de fachada agrietados y desplomados y con humedades por capilaridad en fachada. La mayor parte de los corrales y almacenes asociados a las viviendas están en mal estado de conservación y abandonados.

Respecto al aislamiento, la mayor parte de las viviendas carece de aislamiento térmico y presentan carpinterías antiguas y deterioradas, en algunos casos inexistentes. El vidrio utilizado es simple en la mayoría de los casos. Por lo que la eficiencia energética es inexistente. Las dos viviendas de los maestros, están destinadas a alquiler social, una de ellas sin ocupar. Estas están en un edificio de dos plantas de los años 50 que necesita obras de rehabilitación y modernización.

Las casas tienen como elementos básicos para su construcción el barro, la piedra sin labrar y la madera, con formas cúbicas, caracterizadas por susterraos cubiertos de launa y el tinao o porche de entrada, los acabados de las fachadas es de encalado aplicado directa-

mente sobre el mampuesto y la construcción es a base de muros con luces pequeñas y cubiertas planas launa, rematadas por aleros de lajas de pizarra.

El espacio público mas relevante de Almegíjar es la Plaza de la Constitución que se desarrolla entre la iglesia y el Ayuntamiento, constituyendo el centro vital del núcleo, dividiendo en dos zonas el núcleo, la zona alta al norte y la zona baja al sur.

Los equipamientos exceptuando la iglesia y el Ayuntamiento, se encuentran dispersos por el núcleo, la escuela se sitúa en la carretera que va a Notáez, el polideportivo y el parque infantil en el acceso desde la carretera y el consultorio en la parte alta del núcleo.

Notáez

La estructura urbana es muy parecida a la de Almegíjar. La Plaza de España es el espacio público de referencia, junto con la calle Real, que recorre el núcleo de un extremo a otro y que permite en parte el acceso rodado, la estructura primitiva de la población se mantiene íntegramente, sin haber sido alterada y sin que se haya producido apenas crecimiento, salvo unas cocheras a la entrada individuales y unas viviendas en la parte noroeste

El consultorio, situado junto a la Iglesia y la antigua escuela de maestros convertida en sala de usos múltiples, situada en la parte baja del núcleo, son los únicos equipamientos de Notáez.

En Notáez no se ha detectado ningún comercio, esa ausencia provoca aún mas el estancamiento del núcleo.

La casa típica, al igual que en Almegíjar, está realizada con estructura a base de muros de piedra sin labrar y forjados contruidos mediante rollizos de madera, alfanjías, lajas de pizarra, barro y launa compactada y chimenea troncocónica.

Unido al hecho de que muchas de ellas se encuentran vacías en la actualidad da lugar a que un gran número de viviendas estén en un estado deteriorado y algunas en ruinas, presentando problemas de habitabilidad y salubridad.

Existen bastantes viviendas con muros de fachada agrietados y desplomados y con humedades por capilaridad en fachada. La mayor parte de los corrales y almacenes asociados a las viviendas están en mal estado de conservación y abandonados.

Respecto al aislamiento, la mayor parte de las viviendas carece de aislamiento térmico y presentan carpinterías antiguas y deterioradas, en algunos casos inexistentes. El vidrio utilizado es simple en la mayoría de los casos

Se ha realizado un trabajo de campo exhaustivo del parque residencial y solares del suelo urbano del municipio de Almegíjar, tanto del núcleo principal como del resto de anejos. En esta toma de datos se han identificado tanto solares como inmuebles en mal estado o ruina.

A continuación se procede a hacer una relación de los datos obtenidos.

Se ha distinguido entre solares e inmuebles de propiedad pública o privada. Además cada solar o inmueble se ha localizado, con su dirección y referencia catastral. También se ha indicado la superficie de la parcela que muestra el catastro y el número de viviendas en el caso de los inmuebles.

Por último se ha recogido también en las tablas si el inmueble estaba en mal estado o ruina.

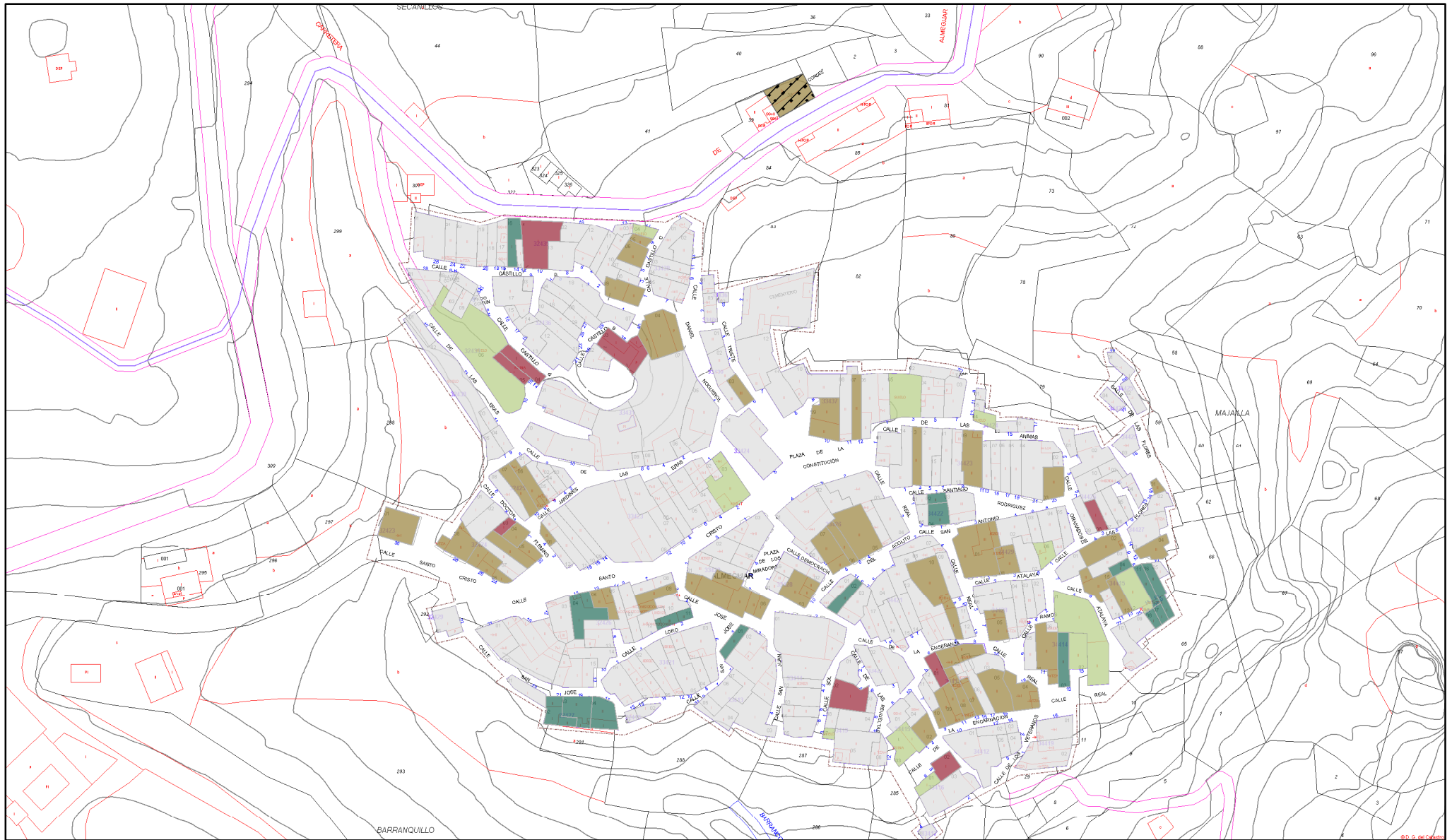
Las tablas van acompañadas por planos donde están grafiados tanto los solares como los inmuebles.



Almegíjar, Calle Castillo B



Almegíjar, calle Santo Cristo,15



| | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|--------------------|------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|
| ESTADO DE LA EDIFICACIÓN | | TITULARIDAD | TIPOLOGÍA | ZONAS | Edificio Discordante | Almegijar | N |
| Infravivienda | Ruina | Privada | Vivienda | Vivienda-Cueva | Edificio Discordante | | |
| Rehabilitación | Solar | Pública | | | | 0 25 50 100 150 200 Metros | |

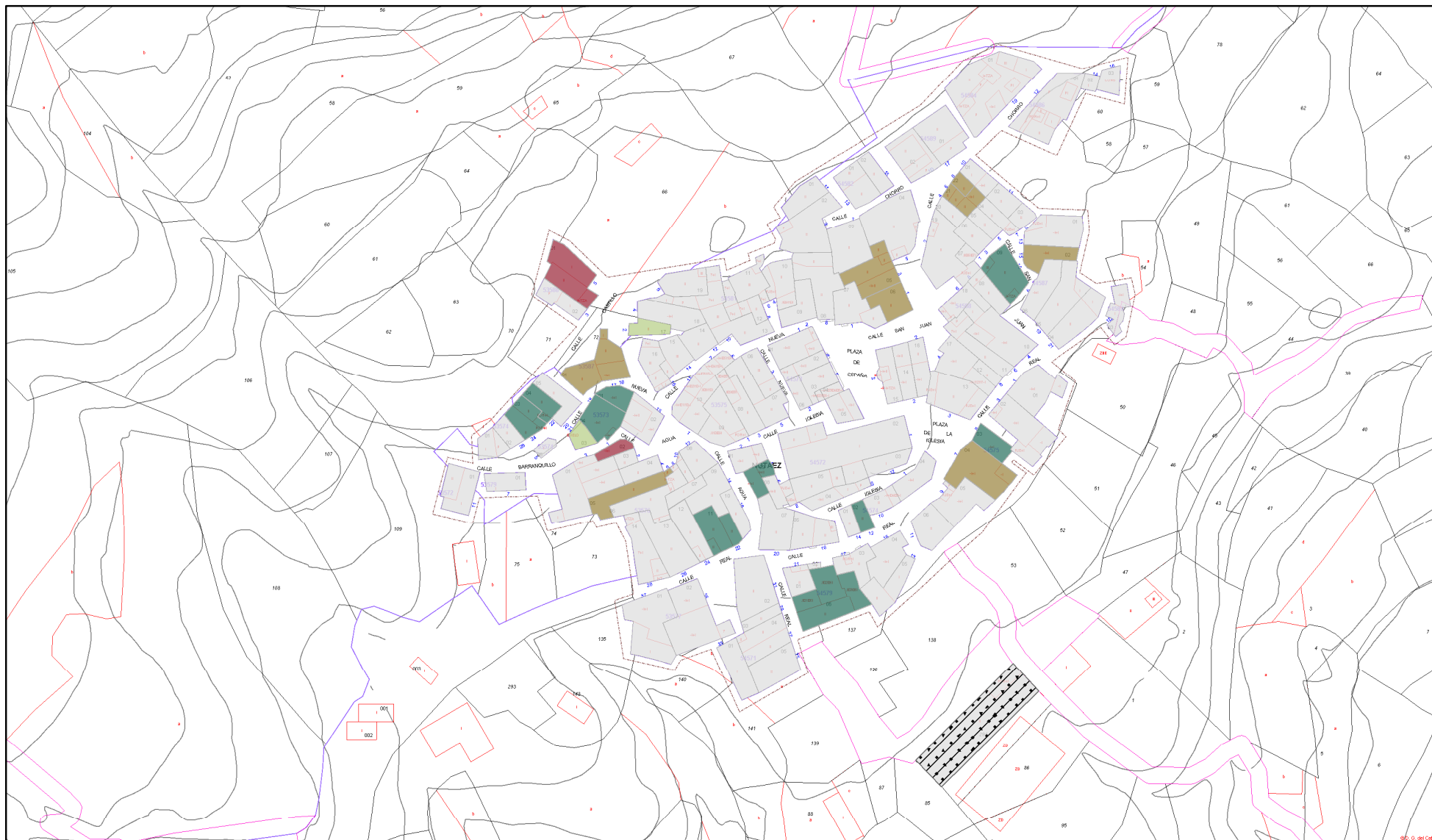
Plano Estado de la Edificación. Almegijar

| Núcleo de Almegíjar | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|
| | Barrio | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Número de viviendas existentes | Cuevas | Estado Inmueble |
| Solares privados | | C/ Encarnación, 1 | 3341503VF7834A | 114 | | | |
| | | C/ Encarnación, 6 | 3341601VF7834A | 36 | | | |
| | | C/ Real, 15 | 3441402VF7834A | 83 | | | |
| | | C/ Atalaya, 15 | 3441512VF7834A | 104 | | | |
| | | C/ Atalaya, 4 | 3441401VF7834A | 341 | | | |
| | | C/ Flores, 1 | 3441401VF7834A | 50 | | | |
| | | C/ Santo Cristo, 2 | 3342303VF7834A | 174 | | | |
| | | C/ Castillo-C, 11 | 3342303VF7834A | 33 | | | |
| | | C/ Eras, 18 | 3243906VF7834C | 546 | | | |
| | | C/ Animas, 3 | 3343705VF7834C | 179 | | | |
| | | C/ Animas, 13 | 3442404VF7834A | 35 | | | |
| | | C/ Sol, 13 | 3341907VF7834A | 17 | | | |
| Inmuebles públicos | | C/ Daniel Noguero, 11-13 | 18017A007000380000XZ | 793 | 2 | No | Rehabilitación |
| Inmuebles privados | | C/ Acólito, 9 | 3442102VF7834A | 54 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Acólito, 4 | 3342605VF7834A | 198 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Acólito, 6 | 3342606VF7834A | 51 | 2 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Acólito, 8 | 3342607VF7834A | 116 | 2 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Acólito, 10 | 3342803VF7834A | 115 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Castillo-B, 69 | 3243516VF7834C | 71 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Castillo-B, 40 | 3343104VF7834C | 206 | 2 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Castillo-B, 10 | 3243514VF7834C | 197 | 2 | No | Ruina |
| | | C/ Castillo-B, 38 | 3343103VF7834C | 152 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ Castillo-C, 67 | 3243506VF7834C | 69 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Castillo-C, 96 | 3243509VF7834C | 94 | 2 | No | Rehabilitación |
| | C/ Castillo-C, 9 | 3243505VF7834C | 22 | 1 | No | Rehabilitación | |

Núcleo de Almegíjar

| | Barrio | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Número de viviendas existentes | Cuevas | Estado Inmueble |
|---------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|
| Inmuebles privados | | C/ De La Era, 77 | 3243904VF7834C | 77 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ De La Era, 16 | 3243905VF7834C | 50 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ Dr. Fleming, 1 | 3242404VF7834A | 48 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Dr Fleming, 4 | 3342301VF7834A | 22 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Dr Fleming, 3 | 3242403VF7834A | 26 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ Encarnación, 19 | 3441305VF7834A | 125 | 2 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Encarnación, 11 | 3441309VF7834A | 95 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Encarnación, 9 | 3441310VF7834A | 22 | 2 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Encarnación, 3 | 3341502VF7834A | 57 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Encarnación, 15 | 3441307VF7834A | 46 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Encarnación, 13 | 3441308VF7834A | 70 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Encarnación, 8 | 3341602VF7834A | 63 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ Enseñanza, 8 | 3441302VF7834A | 96 | 3 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Enseñanza, 6 | 3441301VF7834A | 54 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ Flores, 8 | 3441504VF7834A | 29 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Flores, 12 | 3442704VF7834A | 66 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Flores, 18 | 3442701VF7834A | 17 | 1 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Flores, 4 | 3441502VF7834A | 106 | 2 | No | Rehabilitación |
| | | C/ Flores, 3 | 3442608VF7834A | 48 | 1 | No | Ruina |
| | | C/ Jardines, 8 | 3242506VF7834A | 86 | 2 | No | Rehabilitación |
| | C/ Jardines, 10 | 3242507VF7834A | 79 | 1 | No | Rehabilitación | |
| | C/ Loro, 2 | 3242611VF7834A | 51 | 1 | No | Infravivienda | |
| | C/ Real, 13 | 3441403VF7834A | 80 | 1 | No | Infravivienda | |

| Núcleo de Almegíjar | | | | | | | |
|---------------------|--------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|--------|-----------------|
| | Barrio | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Número de viviendas existentes | Cuevas | Estado Inmueble |
| Inmuebles privados | | C/ San José, 19 | 3242703VF7834A | 96 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 17 | 3242704VF7834A | 95 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 3 | 3341301VF7834A | 45 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 21 | 3242702VF7834A | 79 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Real, 11 | 3441404VF7834A | 138 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Atalaya, 21 | 3441507VF7834A | 22 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Atalaya, 17 | 3441506VF7834A | 67 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Atalaya, 17 | 3441511VF7834A | 46 | 2 | No | Infravivienda |



| | | | | |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|-------|
| ESTADO DE LA EDIFICACIÓN | TITULARIDAD | TIPOLOGÍA | Notáez | N |
| Infravivienda Ruina | Privada Pública | Vivienda Vivienda-Cueva | | |

ZONAS Edificio Discordante

0 25 50 100 150 200 Metros

Plano Estado de la Edificación. El Puntal, Mesones, de Cobos, de la Iglesia, de la Tahalica

| Núcleo de Notáez | | | | | | | |
|---------------------------|----------------|------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|--------|-----------------|
| | Barrio | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Número de viviendas existentes | Cuevas | Estado Inmueble |
| Solares privados | | Pz de España, 2 | 5458117VF7855G | 31 | - | - | - |
| | | Pz de España, 21 | 5357303VF7855A | 27 | - | - | - |
| Inmuebles públicos | | Polígono 4 Parcela 294 | 18017A004002940001MT | 461 | 2 | No | Bueno |
| Inmuebles privados | | C/ Chorro, 8 | 5458822VF7855G | 17 | 1 | No | Mal estado |
| | | C/ Chorro, 6 | 5458821VF7855G | 41 | 2 | No | Mal estado |
| | | C/ Chorro, 3 | 5458105VF7855G | 99 | 2 | No | Mal estado |
| | | C/ Chorro, 1 | 5458106VF7855G | 58 | 1 | No | Mal estado |
| | | C/ San Juan, 10 | 5458809VF7855G | 85 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ San Juan, 15 | 5458702VF7855G | 54 | 1 | No | Mal estado |
| | | C/ Escuelas, 3 | 5457503VF7855A | 44 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 5 | 5457504VF7855A | 125 | 1 | No | Mal Estado |
| | | C/ Escuelas, 12 | 5457402VF7855A | 24 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Iglesia, 4 | 5457209VF7855A | 37 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Agua, 6 | 5357605VF7855A | 77 | 1 | No | Mal estado |
| | | C/ Escuelas, 24 | 5357612VF7855A | 67 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 22 | 5357611VF7855A | 81 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 23 | 5457906VF7855A | 171 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Eras, 1 | 5357602VF7855A | 24 | 1 | No | Ruina |
| | | Pz de España, 19 | 5357304VF7855A | 73 | 1 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 24 | 5357403VF7855A | 58 | 2 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 17 | 5357301VF7855A | 33 | 1 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 22 | 5357404VF7855A | 40 | 1 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 18 | 5358701VF7855G | 115 | 1 | No | Mal estado |
| | C/ Castillo, 5 | 5358801VF7855G | 113 | 2 | No | Ruina | |

7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda

Con la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, y con el trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Almegíjar, se puede elaborar un primer diagnóstico del mismo. Se incluye además un análisis del mercado de vivienda, de la demanda y de la oferta en la localidad y su evolución, teniendo en cuenta especialmente la situación de la vivienda protegida.

En los primeros años del siglo XX se produjo un crecimiento de la población, lo que llevó a la construcción de un gran número de viviendas nuevas. Esta tendencia de crecimiento se mantuvo hasta la mitad del siglo, a partir de estos años el número de construcciones anuales se mantiene constante en unas 1-2 viviendas al año. Es a partir de los años 80, con el éxodo de población en Almegíjar hacia otras regiones, cuando la tendencia se mantiene y el número de nuevas viviendas construidas al año desciende a valores de menos de 25 viviendas en la primera década del siglo XXI. Llegando a valores de menos de 3 viviendas nuevas al año en los últimos años, tal y como se ha visto en la tabla del apartado 5.2.2.

Como se puede observar en la gráfica, la mayor parte del parque de viviendas de Almegíjar son antiguas, por lo que necesitarán rehabilitación y reformas.

7.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población en Almegíjar es de 12,79 habitantes/Km.², concentrándose 184 habitantes en el núcleo urbano de Almegíjar, 109 habitantes en Notáez y 84 habitantes en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional al número

de habitantes.

| Municipio | Unidad poblacional | Población total |
|------------------|--------------------|-----------------|
| 18016- Almegíjar | Almegíjar | 184 |
| | Notáez | 109 |

Fuente: INE. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional 2015.

El parque de viviendas, como la población se centra en los núcleos urbanos.

| Parcelario | Solares | Edificado | Total |
|------------|---------|-----------|-------|
| Número | 15 | 486 | 501 |

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

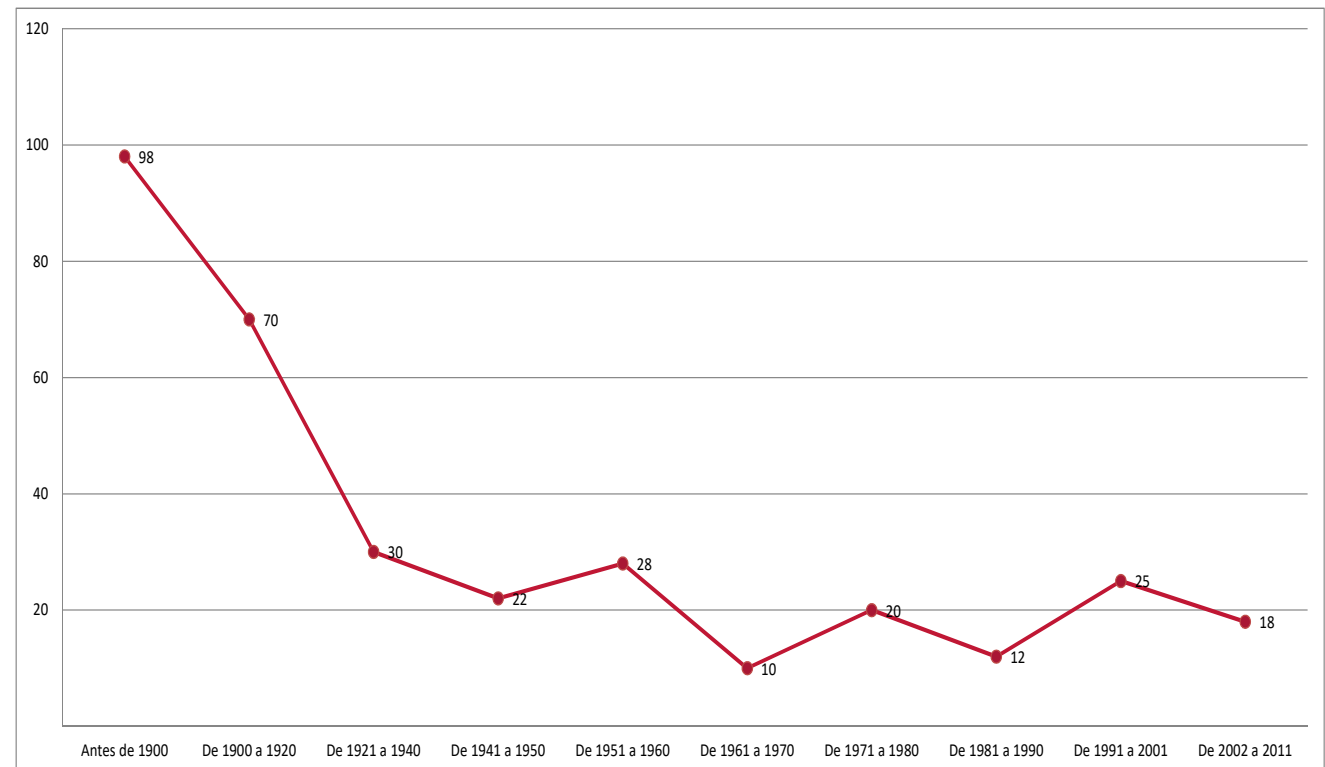
| Parcelas | Solares | Edificadas | Total |
|------------------|---------|------------|-------|
| Superficies (ha) | 0,23 | 4,25 | 4,48 |

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.

Aunque los datos de Catastro son los más actualizados (año 2015), se ha realizado una visita a los núcleos de población contabilizando las viviendas en mal estado de conservación, los solares y zonas en estado de ruinas existentes. Dicha información ha sido cotejada por el arquitecto municipal.

En ocasiones resulta complicada la toma de datos con respecto a las parcelas catastrales debido a que existen parcelas que parte está edificada y parte en estado de

EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Edificios destinados a viviendas por año de construcción del edificio.

ruina. Es por esto que se ha realizado un plano con la superficie aproximada.

Tras la visita a los núcleos se han contabilizado:

| Unidad poblacional | Solares Públicos | Solares Privados |
|--------------------|------------------|------------------|
| Almegíjar | - | 12 |
| Notáez | - | 2 |

7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas

Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

Número de viviendas

Según los datos del IECA de 2016, el número de viviendas censadas en el municipio de Almegíjar son 321. Por no disponer de más datos correspondientes al 2016, se van a tomar los datos del Censo del 2011: 336 viviendas en el municipio de Almegíjar.

La mayor parte de las viviendas son principales pero cabe destacar el alto porcentaje de viviendas secundarias (25,30%) y vacías (12,50%) existentes en los núcleos de Almegíjar.

| Tipo | Principal | Secundaria | Vacía |
|---------------------|-----------|------------|-------|
| Nº viviendas | 209 | 85 | 42 |

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, y con los datos de licencias de los últimos 10 años aportados por el Ayuntamiento, se deduce: de las 336 viviendas censadas actualmente, un 76,79% se construyeron antes de los años 80 del siglo XX, es decir 258 viviendas tienen más de 30 años de antigüedad. Con más de 100 años existen aproximadamente alrededor de 98 viviendas, que al ser antiguas necesitarán rehabilitaciones integrales para solucionar posibles problemas estructurales y adaptarse a la normativa vigente.

Estado de conservación

Se han considerado las viviendas principales y secundaria existentes.

| Estado | Bueno | Con alguna deficiencia | Malo | Ruinoso |
|---------------------|-------|------------------------|------|---------|
| Nº viviendas | 192 | 26 | 1 | 2 |

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, se observa que el 89,94% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 9,61% tiene alguna deficiencia, menos del 1% están en mal estado y tan sólo 2 viviendas se encuentran en estado de ruina.

Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo en los núcleos contabilizando las viviendas en mal estado y en ruinas. Esta toma de datos ha sido cotejada por los servicios técnicos municipales. De las 501 parcelas existentes en Almegíjar (según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía 2015), los datos obtenidos tras la visita al municipio son :



Almegíjar, calle Loro 2



Notáez, Calle Barranquilla 2



Notáez, Calle Real 12

| Unidad poblacional | Viviendas públicas en mal estado | Viviendas privadas en mal estado | Viviendas privadas en ruina |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Almegíjar | 2 | 61 | 9 |
| Notáez | - | 19 | 2 |

Para la detección de viviendas en mal estado o ruina, se ha realizado, conjuntamente con el Técnico Municipal, una inspección visual exterior de las edificaciones, por lo tanto no se han podido contabilizar las viviendas que tuvieran alguna deficiencia en su interior, exceptuando aquellas que el Técnico Municipal tiene constancia de su estado.

Las viviendas en mal estado o ruina privadas se localizan dispersas tanto en el núcleo de Almegíjar como en el de Notáez, si bien hay pequeñas zonas de mayor concentración que se corresponden con las viviendas más antiguas.

De este análisis se deduce que en el municipio hay un total de 80 viviendas en mal estado. En Almegíjar el 92,21% de las viviendas detectadas en mal estado están deshabitadas, mientras que Notáez este porcentaje es del 77,78%. Se han detectado 11 viviendas en ruina.

Número de habitaciones por vivienda.

Según los datos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. No hay datos de viviendas con menos de 4 habitaciones, no obstante observa que existe un alto porcentaje de viviendas con más de 4 habitaciones un 62,41% de las viviendas totales del municipio de Almegíjar.

| Nº Habitaciones | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | ≥7 |
|-----------------|---|---|---|----|----|----|----|
| Nº viviendas | - | * | * | 36 | 48 | 37 | 80 |

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Número de edificios por número de plantas

Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con 3 o más alturas (incluyendo sólo las que están sobre rasante) en la localidad de Almegíjar son 7 edificios. La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas son de dos plantas de altura, seguidas en número por las viviendas de una planta y tres plantas de altura.

| Alturas | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Total |
|--------------|----|-----|---|---|---|---|-------|
| Nº edificios | 66 | 260 | 7 | 0 | 0 | 0 | 333 |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. (Edificios por número de plantas sobre rasante).

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el INE a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es de 1, 2 y 3 plantas, siendo los de dos plantas de altura los más numerosos, el 78,08% del total de edificios.

Accesibilidad en los edificios

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada vivienda sin ayuda de otra persona. Estos datos se deben a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Almegíjar presentan un acceso complicado por los viales debido a las pendientes y el estado de la urbanización, así como escalones en la entradas de las viviendas.

De las 336 viviendas, según los datos del INE 2011, la mayor parte de las viviendas no son accesibles generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida.

| Accesible | Sí | No | No consta | Total |
|--------------|----|-----|-----------|-------|
| Nº viviendas | 4 | 332 | - | 336 |

Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Tan solo 4 están adaptadas y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

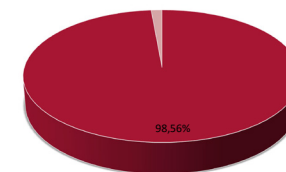
7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

Instalaciones de agua corriente

De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, el 98,56% de los hogares existentes en Almegíjar cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal. No se dispone de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que no disponen de agua corriente. No hay ninguna vivienda con agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos.

INSTALACIÓN AGUA CORRIENTE

- Agua corriente por abastecimiento público
- Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio
- No tiene agua corriente

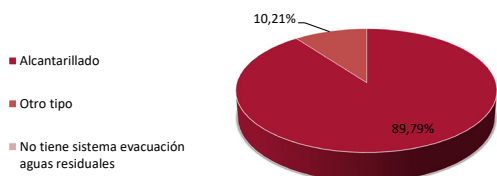


Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Evacuación de aguas residuales

La gran mayoría de las viviendas (89,79%) cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo el 10,21% las que disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos.

EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES

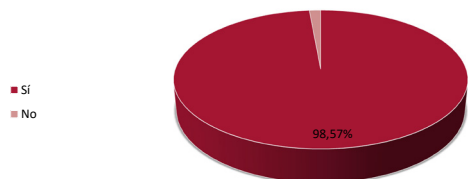


Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Instalación Servicios Aseos-Baños

Respecto a la instalación de aseos, el 98,57% de las viviendas de Almegíjar poseen aseos dentro de la vivienda, menos del 1,43% no tiene aseo (este dato tiene fuertes variaciones debidas al error de muestreo).

ASEOS DENTRO DE LA VIVIENDA



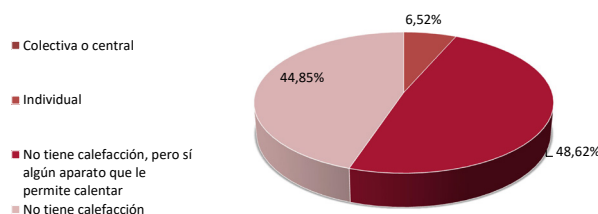
Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Instalación Calefacción

El número de viviendas que no disponen de ningún

tipo de calefacción representan un 44,85% del parque de viviendas. Respecto a los hogares que tienen calefacción, ninguna dispone de calefacción central, el 6,52% calefacción individual (este dato tiene fuertes variaciones debidas al error de muestreo) y el 48,62% no poseen instalación de calefacción pero sí aparatos que permiten calentar alguna estancia.

TIPO DE CALEFACCIÓN

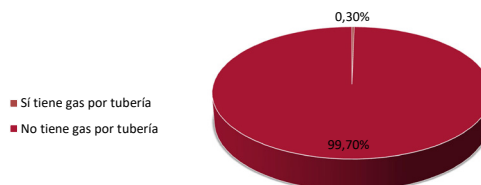


Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Disponibilidad de gas

La mayoría de las viviendas de Almegíjar no disponen de instalación de gas por tubería, tan sólo un 0,30% sí tienen instalación de gas.

INSTALACIÓN DE GAS

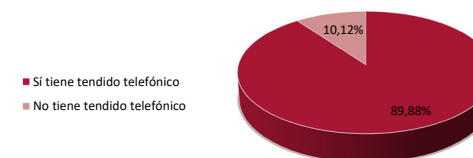


Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Instalación tendido telefónico

La mayoría de los hogares de Almegíjar cuentan con tendido telefónico, a tan sólo un 10,12% de las viviendas no les llega la línea telefónica, lo que les imposibilita contar con una línea fija de teléfono.

TENDIDO TELEFÓNICO



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.



Almegíjar, calle San Juan 15

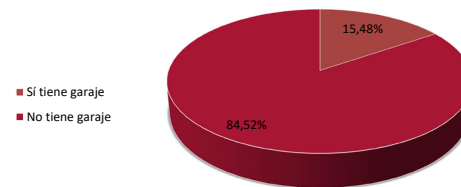
Disponibilidad de ascensor

Del total de 336 de viviendas contabilizadas a día de hoy en Almegíjar, ninguna vivienda cuentan con la instalación de ascensor. Las viviendas plurifamiliares de edificios de 2 y 3 alturas deben contar todas con ascensor de manera que no resultan inaccesibles para las personas con movilidad reducida. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

Garajes

De los inmuebles destinados a vivienda existentes en Almegíjar (336 inmuebles), 52 disponen de garaje o cochera para vehículos, lo que representa un 15,48% del total.

DISPONIBILIDAD DE GARAJE



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.



Almegíjar, Calle Flores 3



Almegíjar, Calle Real 11



Notáez, Calle Real

7.3.4. Detección de infravivienda

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de Almegíjar o por una denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

La infravivienda en el municipio de Almegíjar tiene una

relevancia significativa, ya que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas son deficientes. El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de ningún registro ni Mapa urbano de la Infravivienda del municipio.

Según el Decreto 141/2.016, artículo 62, podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

1. La subsanación de **GRAVES DEFICIENCIAS** relativas al estado de conservación de:

- a) Los elementos de cimentación y estructura.
- b) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
- c) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

2. La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante

En el mismo Decreto, en el Artículo 64 se establece que podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias ó tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

La infravivienda en el municipio de Almegíjar tiene una relevancia significativa, ya que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas son deficientes. El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de un registro de infravivienda Tampoco dispone de Mapa urbano de la Infravivienda del municipio.

El número de infraviviendas detectadas en los diferentes núcleos de población son: en el núcleo urbano de Almegíjar 18 y en el núcleo urbano de Notáez 11, son viviendas unifamiliares entre medianeras de una o dos plantas de altura, con patio trasero en dos de ellas. Cada una de estas viviendas se encuentra en contacto a ambos lados con otras dos. Se suelen caracterizar por tener planta estrecha y alargada, composición de huecos verticales y cubierta de tejas o azotea. Son viviendas antiguas con graves problemas de humedades tanto en cubierta como en fachada, con escasa ventilación e instalaciones de agua y electricidad deficientes que no cumplen con la normativa vigente. Las viviendas detectadas tienen mas de 45 años de antigüedad.

No se dispone de datos socio económicos de los propietarios de las viviendas, aunque según el técnico municipal casi todas las viviendas se encuentran deshabitadas

7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que

el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Almegíjar no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Asimismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con el Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc... del que se prevé que se impulsara con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha re-

gulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

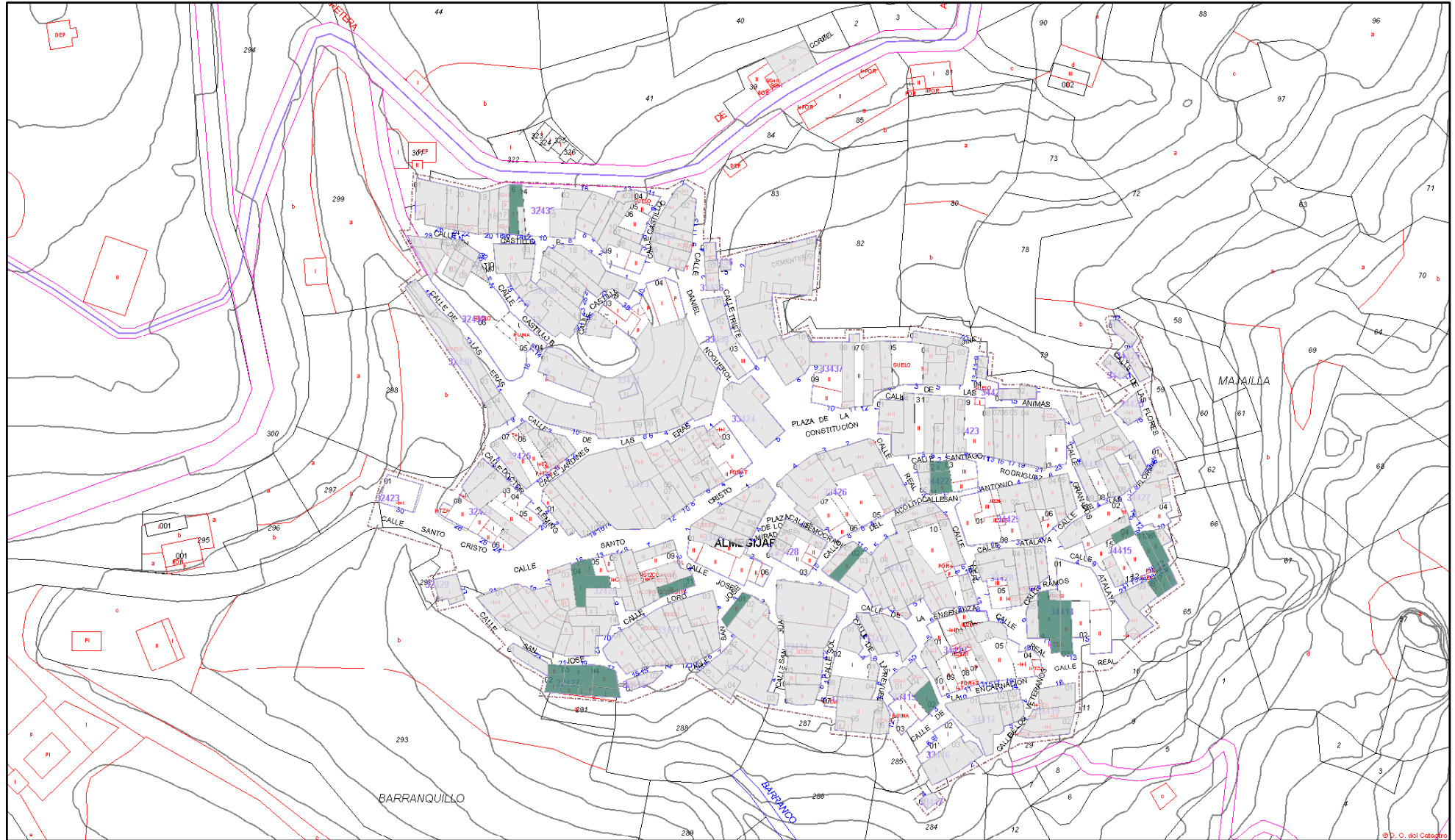
No se nos ha facilitado informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación, para poder analizar los ámbitos de especial problemática en este sentido.

7.4. Áreas de rehabilitación integral

Tras la reunión mantenida con el técnico municipal y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población no se detectan áreas susceptibles de rehabilitación integral.

Infraviviendas en el Núcleo de Almegíjar

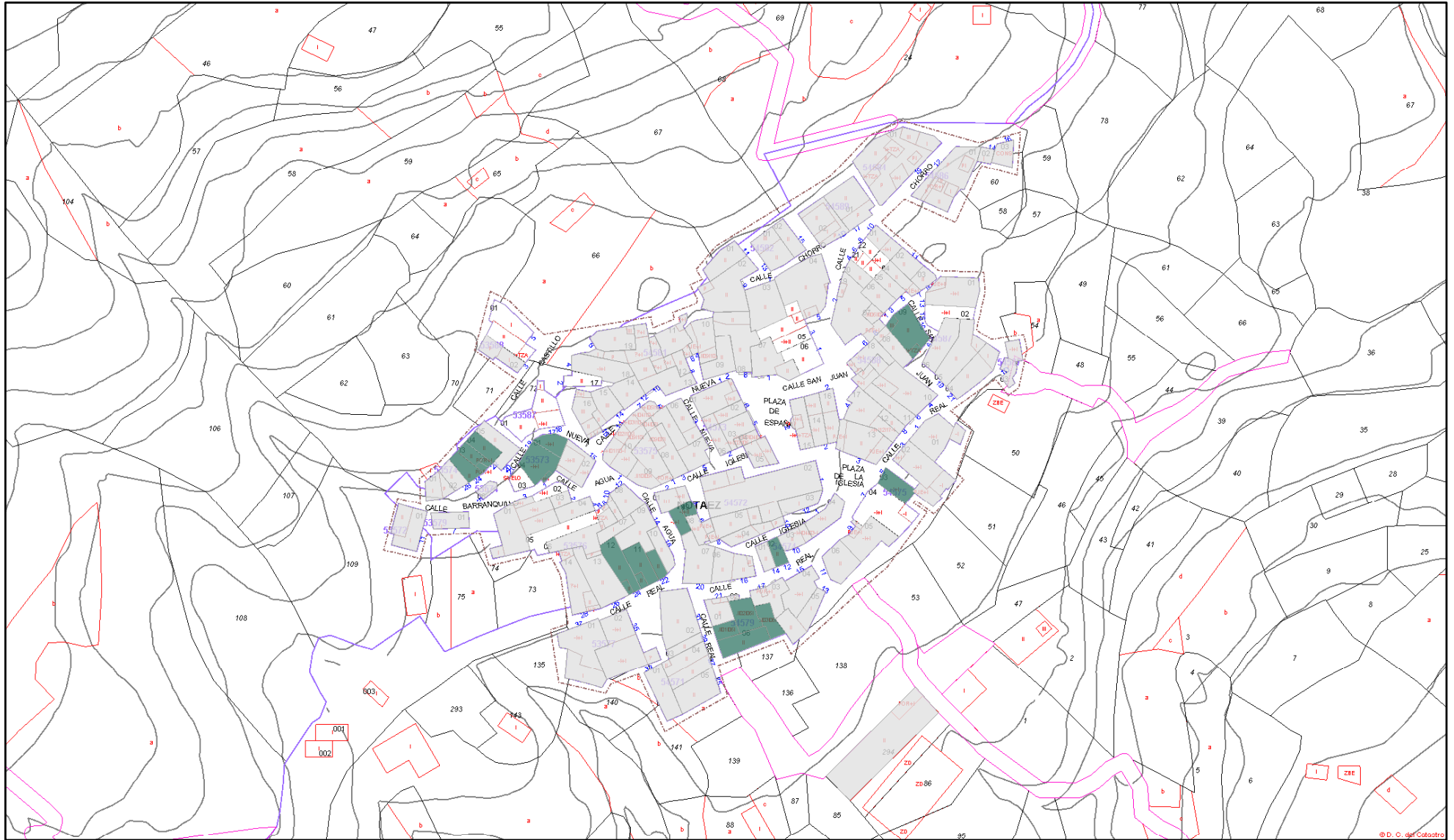
| | Barrio | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Número de viviendas existentes | Cuevas | Estado Inmueble |
|---------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------|------------------------|
| Inmuebles privados | | C/ Acólito, 9 | 3442102VF7834A | 54 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Castillo-B, 69 | 3243516VF7834C | 71 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Flores, 8 | 3441504VF7834A | 29 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Loro, 2 | 3242611VF7834A | 51 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Real, 13 | 3441403VF7834A | 80 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 19 | 3242703VF7834A | 96 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 17 | 3242704VF7834A | 95 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 3 | 3341301VF7834A | 45 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San José, 21 | 3242702VF7834A | 79 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Real, 11 | 3441404VF7834A | 138 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Atalaya, 21 | 3441507VF7834A | 22 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Atalaya, 17 | 3441506VF7834A | 67 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Atalaya, 17 | 3441511VF7834A | 46 | 2 | No | Infravivienda |



| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</p> <p> Infravienda</p> | <p>TITULARIDAD</p> <p> Privada</p> <p> Pública</p> | <p>TIPOLOGÍA</p> <p> Vivienda</p> <p> Vivienda-Cueva</p> | <p>ZONAS</p> <p> Límite de Suelo Urbano</p> | <p>Mapa urbano de infravienda de Almegíjar</p> <p>0 25 50 100 150 200 Metros</p> |
|---|---|--|---|---|

Infraviviendas en el Núcleo de Notáez

| | Barrio | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Número de viviendas existentes | Cuevas | Estado Inmueble |
|--|---------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------|------------------------|
| | | C/ Escuelas, 3 | 5457503VF7855A | 44 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 12 | 5457402VF7855A | 24 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Iglesia, 4 | 5457209VF7855A | 37 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 24 | 5357612VF7855A | 67 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 22 | 5357611VF7855A | 81 | 2 | No | Infravivienda |
| | | C/ Escuelas, 23 | 5457906VF7855A | 171 | 1 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 19 | 5357304VF7855A | 73 | 1 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 24 | 5357403VF7855A | 58 | 2 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 17 | 5357301VF7855A | 33 | 1 | No | Infravivienda |
| | | Pz de España, 22 | 5357404VF7855A | 40 | 1 | No | Infravivienda |
| | | C/ San Juan, 10 | 5458809VF7855G | 85 | 2 | No | Infravivienda |



© D. C. del Catastro

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|----------------------------|--|
| ESTADO DE LA EDIFICACIÓN ■ Infravienda | TITULARIDAD □ Privada ▨ Pública | TIPOLOGÍA □ Vivienda □ Vivienda-Cueva | ZONAS ▤ Límite de Suelo Urbano | Mapa urbano de infravienda de Notáez | 0 25 50 100 150 200 Metros | |
|--|--|--|--|---|----------------------------|--|

BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida

8. Análisis de planeamiento

8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

La Comunidad Autónoma de Andalucía, desde su Plan de Ordenación del Territorio, apuesta por una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender la política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y cada una de sus partes, en la perspectiva de la plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y conocimiento a escala global.

El PMVS, en coherencia con el planeamiento municipal y con el modelo territorial andaluz, debe integrar y respetar los siguientes principios orientadores, identificando adecuadamente el nivel de articulación municipal correspondiente:

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

Apoyándose, a su vez, en los siguientes referentes territoriales, que marcan la categorización y capacidad

de las ciudades:

- El Sistema de Ciudades.
- El sistema de Articulación Regional.
- La Zonificación del Plan.

Partiendo de estos referentes, el sistema de ciudades andaluz establece una diferenciación de ámbitos territoriales como estructuras de asentamientos en las que recae la responsabilidad de organizar el territorio comunitario:

- Sistema polinuclear de Centros Regionales.
- Las redes de Ciudades Medias.
- Las Redes Urbanas en áreas rurales.

En consecuencia, el Modelo territorial establecido por el POTA por medio de sistema de ciudades, constituye la estructura esencial a partir de la cual se diseña la propuesta global de vertebración del territorio regional. Y esto lo hace desde la articulación de:

- Nueve Centros Regionales
- La franja litoral
- Las Redes de Ciudades Medias
- Las Áreas Rurales de montaña

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá que atenderse desde la programación de la política municipal de vivienda.

El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. Sobre todo ello incide el parque municipal de la vivienda.

El POTA considera esa triple dimensión a seguir desde el Planeamiento Municipal, y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que no presenta el espacio urbano andaluz.
- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y su correcta integración con el medio y el paisaje.

El POTA refiere, además, de manera pormenorizada, los requisitos y condiciones que han de darse para que se produzca una mayor inserción de los diferentes usos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios colectivos no motorizados de movilidad.

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales.

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTA a través de determinaciones relativas a la mejora del balance eco-

lógico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Almegíjar queda enclavado en el nivel de del Dominio Territorial de las Alpujarras Sierra Nevada. Dentro de este se incluye en el tipo de “Unidades organizadas por Centros Rurales”. El modelo territorial del POTA sitúa a Almegíjar en nivel 2 Cabecera de la Alpujarra Alta incompleta. Almegíjar es un pequeño municipio próximo al eje de la A-348, pero mal comunicado con él, sus habitantes, se relacionan fundamentalmente con Órgiva en el nivel básico de servicios y para un mayor nivel con Motril y Granada. Está integrado en una mancomunidad de municipios para gestionar de manera conjunta obras y servicios relacionados con infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo, residuos sólidos, medio ambiente, bienestar social, desarrollo económico, prevención y extinción de incendios y protección civil, medios de comunicación y difusión social, cooperación administrativa y atención preferente a los pequeños municipios pequeños en razón de sus dificultades de desarrollo.

8.2. La vivienda en la Planificación Subregional

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son un instrumento que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas,

planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus más de catorce años de vigencia, ha sido modificada mediante Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, al aumento de la oferta de la primera. Asimismo, la Ley 7/2002 ha sido modificada por la Ley 11/2010 de 3 de diciembre de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, que modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75, que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo. Recientemente la Ley 2/2012 de 30 de enero, en materia de vivienda:

- Conecta en la línea de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda, las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales, que deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.
- Permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre que se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abas-

tecer las necesidades de población del municipio. De esta, forma se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen de planeamiento urbanístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

- La reforma de la LOUA, prevé que los Planes Generales de Ordenación Urbana establezca como determinación estructural una horquilla de densidad en varios tramos, permitiendo que la fijación exacta del número de viviendas sea una determinación pormenorizada y, por tanto, de competencia municipal.

8.4. El Planeamiento Urbanístico

8.4.1. Planeamiento General Vigente

El objeto del presente punto es la descripción del trabajo de análisis que se ha realizado en el ámbito del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida para Pórtugos, en función de del PGOU aprobado en Aprobación Inicial. No posee ningún instrumento de ordenación y la única referencia son las Normas Subsidiarias de Ambiente Provincial que tienen un valor orientativo y que sólo indican grandes áreas temáticas como el límite de suelo urbano y su zona de expansión.

8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

Existe un Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente en Pleno el 16 de Abril de 2.016.

8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano

Según el documento del PGOU en Aprobación Inicial, se prevé el crecimiento del núcleo mediante el desarrollo de unidades de ejecución en el núcleo urbano de Notáez, de Sistemas Generales en el principal y la cla-

sificación de suelo urbanizable sectorizado y ordenado igualmente en el núcleo principal dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías:

Suelo urbano consolidado

Se establece el suelo urbano consolidado con los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Núcleo Tradicional
- Actividades económicas.
- Actividades económicas- Almacenaje.
- Terciario
- Equipamiento Privado.
- Equipamiento Público.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Espacios Libres.

Suelo urbano no consolidado

Se establecen 4 Unidades de Ejecución en Almegíjar, todas en el núcleo principal. Se nombran como: SU-UE-01, SU-UE-02, SU-UE-03 y SU-UE-04.

Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudio de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva, edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras

necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

Suelo no urbanizable

Se denomina calificación o categorización del Suelo

No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental. En todo caso los usos y transformaciones que pueden ser autorizados por el planeamiento en el Suelo No Urbanizable se encuentran limitadas a aquellas que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En cualquier caso se evitará la posibilidad de formación de nuevos asentamientos mediante el establecimiento de parcelas y distancias mínimas como condición para edificar.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

-Plan Especial de Protección del Medio Físico

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

-Acequia de Almegíjar

-Conjunto Enclave de la Mezquita, incluye los Baños de Panjuila, dos escarihuellas, un molino en el río Trevélez y la zona conocida como la Mezquita

-Minas del Conjuero y camino tradicionales

-Entorno Inmediato de Protección - Bienes de Interés Cultural de Almegíjar

-Montes Públicos

Reserva de suelo para vivienda protegida

De acuerdo con el documento de Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias, en cuyas fichas de condiciones urbanísticas se establece la densidad máxima asignada a cada uno de los suelos aptos para urbanizar, se estima la creación de 24 viviendas. En todos estos ámbitos será exigible una reserva del 30% de la edificabilidad residencial como vivienda protegida.

Según el Artículo 31 del Decreto 141/2.016, establece que las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de

cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

El PGOU en Aprobación Inicial con el desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado prevee una estimación de 24 viviendas nuevas. Si se considera que la unidad familiar está formada por 2,4 habitantes por vivienda, se puede estimar un crecimiento de la población de 58 habitantes.

Todos las áreas y sectores de uso residencial delimitados por el Plan poseen un porcentaje no inferior al 30% de vivienda protegida, contemplándose un total de 7 viviendas protegidas.

9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Almegíjar, no existen promociones de vivienda pública,

9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas

De los datos extraídos del Censo de 2011 el régimen de tenencia mayoritario en el municipio de Almegíjar es propiedad por herencia o donación. Un 79% de las viviendas principales están en propiedad. No hay datos

de alquileres ni de pagos pendientes, por estar sujetos a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

De las viviendas en propiedad, todas se han pagado totalmente, el 48,48% son por compra pagada totalmente y el 51,52% restante proceden de una herencia o donación.

| Régimen de tenencia | |
|---|----|
| Propia por herencia o donación | * |
| Propia, por compra, totalmente pagada | 80 |
| Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas) | * |
| Alquiler | * |
| Otra forma | * |
| Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...) | 85 |

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 336 viviendas, de las cuales 209 son viviendas habituales, 85 viviendas secundarias y 42 viviendas están vacías.

| | Principal | Secundaria | Vacía |
|-------------------|-----------|------------|-------|
| Nº viviendas 2011 | 209 | 85 | 42 |
| Nº viviendas 2001 | 186 | 105 | 78 |

Fuente: IECA.

Censo de Población y Vivienda 2011. Censo de Población y Vivienda 2001.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un aumento considerable del número de las viviendas principales y una disminución importante tanto de las viviendas secun-

darias como de la vacías en ese periodo de 10 años.

9.4. Viviendas deshabitadas

Tras el trabajo de campo realizado se han detectado 58 viviendas que están deshabitadas.

9.5. Vivienda pública

Como se ha comentado en el punto 9.1. sobre vivienda protegida, no existen promociones de viviendas de titularidad pública.

Por otro lado, el Ayuntamiento cuenta con unos apartamentos turísticos que podrían habilitarse como vivienda protegida.

Otras viviendas de titularidad pública, son las antiguas residencias de los maestros localizadas en Almegíjar propiedad del Ayuntamiento.

En total en el municipio de Almegíjar hay 4 viviendas de titularidad pública.

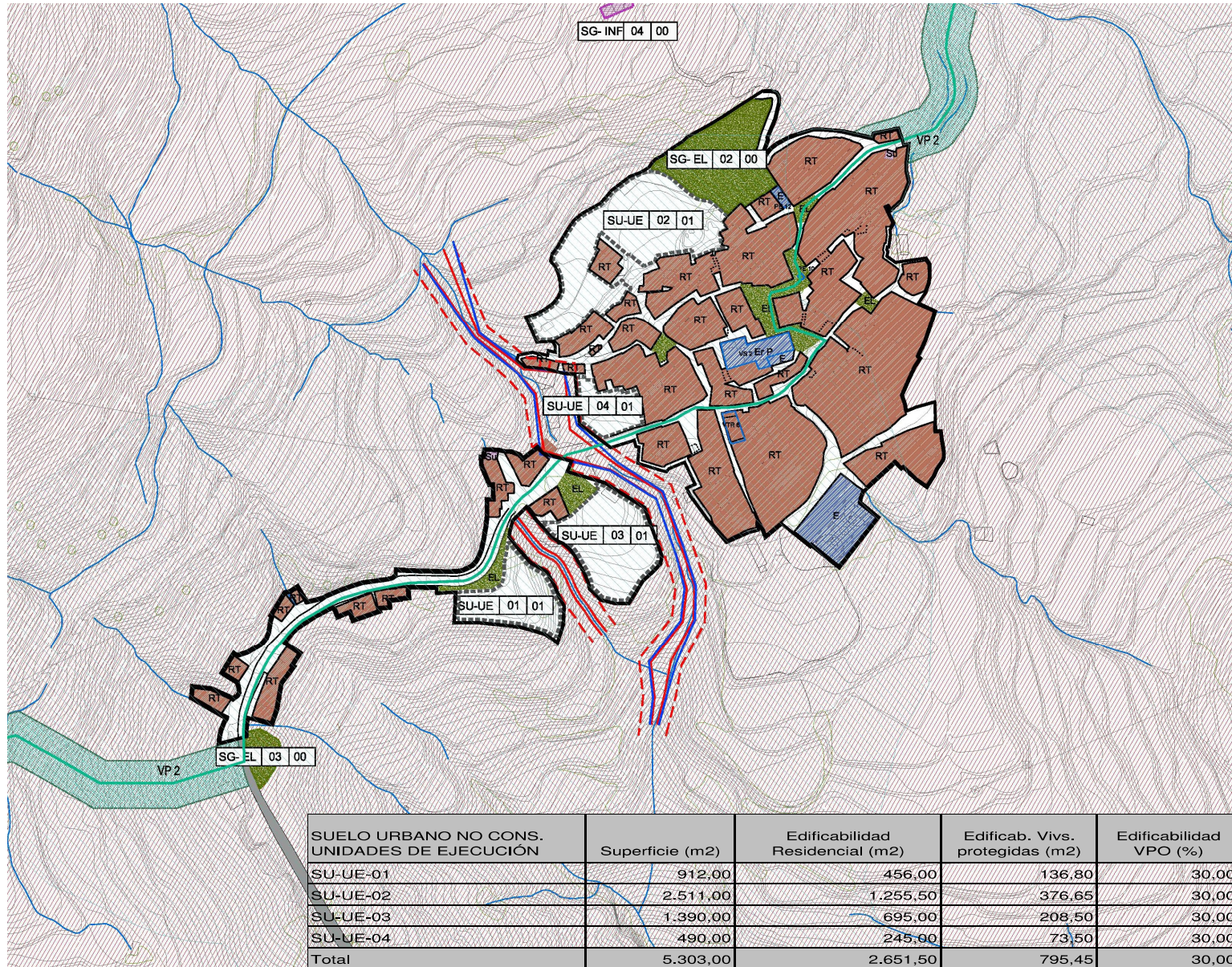
Las dos viviendas del Ayuntamiento en las antiguas casas de maestros están usadas en régimen de alquiler social, estando 1 desocupada, estas viviendas necesitan obras de rehabilitación. Los 2 apartamentos turísticos se encuentran disponibles para alquiler a turistas, que podrían acondicionarse también para uso residencial, en caso de ser necesario.

9.6. Viviendas destinadas para la venta

En Mayo de 2017, en diferentes portales de Internet tienen a disposición 3 viviendas en la localidad para su venta, todas en el núcleo principal de Almegíjar.

Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra, en el trabajo de campo se han detectado 3 viviendas que no aparecen en los portales de Internet.

9.7. Viviendas rehabilitadas



Plano de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado según PGOU en aprobación inicial

| | Sectores | Superficie (ha) | Uso global | Densidad global (viv/ha) | Edificabilidad global (m ² t/m ² s) | Aprov. medio (m ² t/m ² s) | Aprov. (m ² t) | Nº max. viv. | viv. protegida (30% edific.) (m ² t) | Cesiones | Sistema de actuación |
|--------|----------|-----------------|-------------|--------------------------|---|--|---------------------------|--------------|---|----------|----------------------|
| | SU-UE-01 | 0,091 | Residencial | - | 310,50 | 522,40 | 282,56- | 2 | - | 99 | Compensación |
| Notáez | SU-UE-02 | 0,251 | Residencial | - | 1.255,50 | 1.438,31 | 1.142,51 | 9 | 3 | 402 | Compensación |
| | SU-UE-03 | 0,139 | Residencial | - | 1.249 | 796,20 | 1.136,59 | 9 | 3 | 400 | Compensación |
| | SU-UE-04 | 0,049 | Residencial | - | 523 | 280,67 | 475,93 | 4 | 1 | 120 | Compensación |

* Cada ámbito de desarrollo se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística en cuanto a la reserva de vivienda protegida. Art.31 del Decreto 141/2.016.

En el periodo 2007-2016, y según los datos aportados por el Ayuntamiento, se han llevado a cabo 27 actuaciones de Rehabilitación autonómica. La mayoría de las obras de rehabilitación se concentran en los años 2007-2011 .

10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Se ha procedido a la contabilización de las viviendas municipales que podrían ofertarse como viviendas protegidas, y de los solares municipales donde se podrían construir también dichas viviendas.

10.1. Patrimonio Municipal de viviendas

De las 4 viviendas propiedad del Ayuntamiento, el técnico municipal confirma que en la actualidad las 2 viviendas de los maestros localizadas en Almegíjar se están ofertando como viviendas en régimen de alquiler

social, estando solamente 1 alquilada, por lo que se puede disponer de 1 d ellas para contabilizarlas como oferta de viviendas protegidas. Las 2 viviendas de titularidad Municipal localizadas en el núcleo de Notáez están destinadas a uso turístico y podrían utilizarse como oferta de vivienda protegida en caso de necesidad en momentos puntuales, ya que su finalidad es otra .

10.2. Patrimonio Municipal de suelo

El municipio de Almegíjar no cuenta con solares de propiedad municipal. Cuando el PGOU en elaboración sea aprobado definitivamente, el Ayuntamiento dispondrá de suelo para construir 7 viviendas protegidas, que podrán incluirse en el presente Plan en futuras revisiones.

11. Solares y ruinas

En el municipio de Almegíjar no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en

el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento deber de edificación”, ni hay ningún inmueble con declaración firme de ruina.

Tras la visita realizada en el núcleo se han tomado datos de los solares y zonas en ruinas existentes previa aprobación del técnico municipal, reflejados en la planimetría del punto 7. Se han contabilizado 12 solares en el núcleo de Almegíjar y 2 en Notáez.

De las viviendas en ruinas se han detectado 9 viviendas en el núcleo de Almegíjar y 2 en Notáez que suman un total de 11 viviendas en estado de ruina en el municipio.

Vivienda pública no protegida

| Núcleo | Localización | Referencia catastral | Superficie parcela | Nº de viviendas existentes | Titularidad |
|-----------|---------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|--------------|
| Almegíjar | C/ Daniel Noguerol, 11-13 | 18017A007000380000XZ | 158 | 2 | Ayuntamiento |
| Notáez | Polígono 4 Parcela 294 | 18017A004002940001MT | 461 | 2 | Ayuntamiento |

Solares y ruinas privados

| Núcleo | Solares privados | Viviendas sobre rasante en ruina | Viviendas-cueva en ruina |
|-----------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Almegíjar | 12 | 9 | - |
| Notáez | 2 | 2 | - |

BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación

12. Síntesis de demanda y oferta

A continuación se ha elaborado un cuadro resumen de la demanda de vivienda, vulnerabilidad del parque de viviendas y la oferta de viviendas y solares existentes en el Almegíjar.

| DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA | | | |
|--|----------|------------------------|--------|
| Previsión de población | | | |
| 1998 | 2016 | 2020 | 2024 |
| 430 | 377 | 361 | 346 |
| No existe previsión de crecimiento poblacional | | | |
| Registro de demandantes de vivienda protegida | | | |
| Nº DE INSCRITOS: 0 | | | |
| SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO | | | |
| Régimen de alquiler | 0 | | |
| Régimen de alquiler con opción a compra | 0 | | |
| Compra | 0 | | |
| SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO | | | |
| Un dormitorio | - | | |
| Dos dormitorios | - | | |
| Tres dormitorios | - | | |
| Más de tres dormitorios | - | | |
| SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA: 2 | | | |
| SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS | | | |
| nº veces IPREM | Alquiler | Alquiler opción compra | Compra |
| 0-0,99 | - | - | - |
| 1-1,49 | - | - | - |
| 1,5-2,49 | - | - | - |
| 2,5-3,49 | - | - | - |
| 3,5-4,49 | - | - | - |
| Mayor de 4,5 | - | - | - |

| GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | |
|--|----|
| Jóvenes menores de 35 años | 0 |
| Mayores | 0 |
| Familias numerosas | 0 |
| Familias monoparentales | 0 |
| Víctimas de violencia de género | 0 |
| Víctimas de terrorismo | 0 |
| Personas procedentes de ruptura familiar | 0 |
| Emigrantes retornados | 0 |
| Personas en situación de dependencia | 0 |
| Personas con discapacidad | 0 |
| Situación de riesgo o exclusión social | 0 |
| Colectivos en situación de riesgo o exclusión | |
| Mujeres maltratadas | 0 |
| Mujeres en situación vulnerable | 0 |
| Mayores en situación vulnerable | 14 |
| Menores en situación vulnerable | 10 |
| Personas sin hogar | 1 |
| Desahucios | 0 |

VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

Características del parque de viviendas

| | |
|---|--------|
| Viviendas con aseos en el interior | 98,57% |
| Hogares no posee calefacción | 44,85% |
| Viviendas poseen garaje | 18,38% |
| Existencia de numerosas viviendas privadas en mal estado de conservación | |
| Alto porcentaje de viviendas no accesibles | |
| Viviendas antiguas no adaptadas al CTE | |
| Viviendas de 1 a 3 plantas de altura, siendo la más habitual de 2 alturas | |
| La mayoría de las viviendas tienen más de 4 habitaciones | |

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Otro Patrimonio Municipal de Viviendas

| Almegíjar | |
|-----------------------|-------------------|
| Superficie construida | 163m ² |
| Nº Viviendas | 2 |
| Notáez | |
| Superficie construida | 461m ² |
| Nº Viviendas | 2 |

Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)

| Principal | Secundaria | Vacía |
|--|------------|-------|
| 209 | 85 | 42 |
| Según los datos del Censo de Población y Vivienda existe un alto porcentaje viviendas vacías y de segunda residencia | | |

Solares y ruinas

| Almegíjar | |
|--------------------|----|
| Solares | 12 |
| Viviendas en ruina | 9 |
| Notáez | |
| Solares | 2 |
| Viviendas en ruina | 2 |
| MUNICIPIO | |
| Solares | 14 |
| Viviendas en ruina | 11 |

13. Objetivos y estrategias

13.1. Objetivos

Objetivos Fundamentales

- Hacer efectivo el acceso a la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (o el vigente en cada momento) y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda. Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, ex-

clusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante. Paliar las consecuencias de las ejecuciones hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

Objetivos de naturaleza urbanística

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta de mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del Ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar, para el periodo de vida del PMVS, la puesta en oferta de un número determinado de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas tanto en régimen de alquiler como de venta.
- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso de vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler. El objetivo deberá fijarse para un período de cinco años y consistirá en garantizar la dotación de ayudas al pago del alquiler para un determinado número de hogares.
- Prever las medidas suficientes para la adecuación a la

normativa y rehabilitación de las viviendas y edificios existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Los objetivos en este sentido para el período de vida del PMVS serán:

1. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.
 2. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación de fachadas.
 3. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de accesibilidad.
 4. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
 5. Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.
 6. Prever las medidas suficientes para optimizar la utilización del parque de viviendas existente.
- Eliminar las situaciones de utilización anómalas:
 1. Actuar sobre viviendas desocupadas de manera permanente a fin de ponerlas en oferta de alquiler, bien porque estas pasen a estar tuteladas por las Administraciones Públicas o bien implantando estrategias de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.
 2. Actuar en viviendas sobreocupadas a fin de adecuar su utilización a la normativa.
 - Rehabilitar las áreas urbanas degradadas cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio.

13.2. Estrategias de carácter general

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación en el que se definirán las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en tres grupos:

13.2.1. Acceso a la vivienda

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo

Sobre el patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en

el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de vivienda protegida y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.
- Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monetización y venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del derecho a la vivienda:

- Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, en construcción, procedentes del SAREB, de desahucios y/o del stock de viviendas sin vender, con el objetivo de su incorporación al parque público de vivienda o de la vivienda protegida.
- Aplicación de medidas de fomento y coercitivas

según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal.

13.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se preverán en el Plan:

- Actuaciones desde la escala urbana para la rehabilitación de edificios y viviendas contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, si como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad del municipio.
- Se establecerán criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente

- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda y rehabilitación.
- Tras el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:
Asesoramiento técnico y legal personalizado, inte-

gral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.

Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

- La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

- El Ayuntamiento de Almegíjar, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de la puesta en marcha de un programa de alojamientos transitorios. El Real Decreto 233/2013 en su artículo 38, establece ayudas para cubrir los gastos de los realojos producidos a consecuencia de actuaciones de regeneración y renovación urbanas. Dichas ayudas consisten en una subvención al realojo de hasta 4.000 € anuales, con un máximo de 3 años, por unidad de convivencia a realojar. Los promotores de cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del presente PMVS, que apareje el realojo de familias, deberán contar en su estudio económico con partida suficiente para soportar los costos de los realojos o complementar las ayudas públicas a las que pueda acogerse. Los realojos se realizarán preferentemente en viviendas vacantes del parque público de alquiler.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

- Impulsando los programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales.

- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Políticas concertadas de rehabilitación de viviendas que el Ayuntamiento de Almegíjar, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer la puesta en marcha de dichas políticas concertadas de rehabilitación de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación. (Real Decreto 233/2013). Dichas actuaciones gozan de protección pública, según los casos. Tradicionalmente, en programas anteriores, la Junta de Andalucía ha venido fomentando con programas propios la rehabilitación y adecuación funcional de viviendas y edificios. Es previsible, por tanto, la renovación de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se plantea también a largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de

las políticas de rehabilitación.

13.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas y ayudas, de observatorio y de concertación con la administración de la Junta de Andalucía, con dos posibles instrumentos:

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde las oficinas municipales se realizarán las siguientes prestaciones a la ciudadanía.

- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.

- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia

de uso, conservación y rehabilitación.

- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

Se proponen las siguientes acciones:

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.
- Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Impulsar la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Formular un Plan Especial de Protección del casco antiguo.
- Evaluación económica financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2.013-2.016 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, con la firma del correspondiente Convenio, y el orden de desarrollo por parte del futuro Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El objetivo es realizar un estudio económico y financiero más preciso por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planteadas.
- Definición de un programa de actuación en un horizonte temporal razonable, de 5 años, según el

estudio económico financiero realizado.

- Definición de los mecanismos e instrumentos para la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

13.2.4. Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de Almegíjar es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

13.2.5. Alojamientos Protegidos de régimen especial

Se podrá proponer alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección, los/las trabajadores/as temporeros/as que necesitan trasladar su residencia temporalmente a este municipio por motivos laborales, destinados a unidades familiares con rentas muy bajas.

13.2.6. Alojamientos dotacionales de protección municipal

Se trata de alojamientos de uso residencial mayoritario, disponiendo de viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, de las cuales un porcentaje serán destinadas a personas mayores y el resto a jóvenes que buscan su primera vivienda. Son alojamientos que combinan, además de las unidades habitacionales otros servicios como pueden ser comedor, bar /cafetería, equipamiento comercial o deportivo, asistencial y cultural. Las condiciones de ocupación de estas últimas estarán limitadas a un plazo temporal en el que las viviendas deberán quedar de nuevo libres para otros jóvenes en idéntica situación.

La estimación de alojamientos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras que se reservan en el PMVS podrán ampliarse, en cualquier momento siempre que estos modelos cuenten con la aceptación social necesaria y tengan viabilidad económico-financiera.

Si la figura de alojamiento dotacional mixto no se considera socialmente aceptada se podrá proponer alojamientos para jóvenes independientemente de los alojamientos para mayores.

Las posibles ubicaciones de estos alojamientos estarán por determinar, aunque si nos basamos en los suelos disponibles, habría que esperar a la aprobación definitiva del PGOU para disponer de suelos para abarcar las actuaciones, a no ser que el Ayuntamiento adquiriera alguno de los solares privados existentes.

13.3. Líneas estratégicas a seguir

A corto plazo, las líneas estratégicas a seguir en el municipio de Almegíjar son las siguientes:

En cuanto a viviendas protegidas

- Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.
- Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, previa adquisición de solares, en el caso de que la demanda de vivienda protegida se demande.
- Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- A largo plazo, impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción

de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

En cuanto a infravivienda

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.
- Creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.
- Se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.
- El Ayuntamiento de Almegíjar, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de la puesta en marcha de un programa de alojamientos transitorios. Los realojos se realizarán preferentemente en viviendas vacantes del parque público de alquiler.
- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de re-

habilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.

- El Ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado “Municipio de Rehabilitación Autonómica”.
- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación y regeneración de zonas urbanas degradadas.
- El objeto del programa es la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, mediante la aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración Local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda

Programa de permutas de vivienda protegida y bolsa de oferta de viviendas

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas. El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades e la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.
- En Almegíjar existe stock de viviendas vacías, que po-

drán mobilizarse para estos fines.

- Creación de bolsa de viviendas para alquiler social, mediante convenio con el Ayuntamiento, acogiendo al programa del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, y obteniéndose la cesión de la vivienda por el número de años que estime el Ayuntamiento, éste la devolverá, finalizado el tiempo convenido en perfecto estado.

14. Programación y Planificación

14.1. Programa de Actuación

En el municipio de Almegíjar se plantean dos tipos de actuaciones, por un lado las destinadas a promocionar las viviendas protegidas y por otra lado la eliminación de infravivienda y rehabilitación del parque de vivienda del municipio.

Actuaciones para vivienda protegida

En el municipio de Almegíjar existen propiedades municipales que son susceptibles de rehabilitar y adecuar como viviendas protegidas. Hay un total de 4 viviendas públicas de las cuales 2 se localizan en el núcleo de Almegíjar y las restantes en el anejo de Notáez.

En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva, el municipio no cuenta con solares municipales.

En la tabla de Programa de Actuación, se observa que para la obtención de vivienda protegida en el municipio de Almegíjar se le da prioridad a la rehabilitación y adecuación de los edificios públicos existentes sobre la ejecución de obra nueva.

Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda

En el municipio se han detectado 51 viviendas que necesitan rehabilitación de las que 2 son de titularidad

pública (Ayuntamiento) y 49 de titularidad privada.

En la tabla de Programa de Actuación, se observa que para las actuaciones de rehabilitación del parque viviendas, en el municipio de Almegíjar se le da prioridad a la eliminación de infravivienda.

No se han delimitado Áreas de Rehabilitación Integral porque las viviendas en mal estado detectadas están tan dispersas por todo el núcleo que habría que incluirlo todo el entorno (calles, alumbrado, etc.) que en líneas generales está bien conservado, si bien la accesibilidad con vehículo rodado está muy limitada, no es posible mejorar ésta a ese nivel, por el enorme entramado de calles que habría que cambiar, para lo cual sería necesario demoler viviendas, con los consiguientes expedientes de expropiación forzosa, además de que se acabaría con la fisionomía tan particular de este pueblo.

En el Programa de actuación prevalece las actuaciones en el núcleo principal sobre las intervenciones en los anejos, por considerar que la mayor parte de la población se concentra en el mismo.

14.2. Evaluación económica-financiera

Basándonos en las premisas que establece el Decre-

to 141/2016, es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del Municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar.

Posteriormente, una vez realizado ese estudio, se podrá establecer una cuantificación global de las necesidades económicas para alcanzar el objetivo fijado, siempre dentro de las consideraciones económicas definidas en el Decreto.

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguientes tablas, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación "Costes de Referencia de la Construcción 2017"

Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto 141/2016, con lo cual la valoración real de cada

Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

En cuanto al Capítulo de Eficiencia Energética, se ha incluido parte del de Albañilería, que el Colegio de Arquitectos proporciona, en un subcapítulo nombrado como Fachadas y que junto a Carpintería y Vidrios, conforman dicho Capítulo ya que en algunos casos hay ayudas si este Capítulo tiene cuantía mayor del 25% del total del Presupuesto.

Las cuantías por Capítulo, como se indica, son estimativas, y no tienen que corresponder exactamente con la realidad de la vivienda que en cada caso sea objeto de estudio pormenorizado.

En cada caso, el presupuesto se deberá ajustar a las unidades de obra necesarias a ejecutar, resultantes del estudio técnico correspondiente, teniendo en cuenta que el total de las ayudas a conceder no excederá el máximo estipulado en el Decreto.

Resumen Económico Financiero Rehabilitación e Infravivienda

Por tanto, la valoración a elaborar en lo que se refiere a ayudas en el Municipio de Almegíjar, se establecerá de la siguiente forma:

- Número de viviendas en condiciones de Rehabili-

| Programa de Actuación | | | | | | | | | | |
|---|----------|-------------|--|------------|--------------|------|------|------|------|------|
| | | Titularidad | Denominación ámbito | Superficie | Nº viviendas | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Actuaciones de Rehabilitación y eliminación Infravivienda | Vivienda | Municipal | Mejora y conservación del parque residencial | - | 2 | | X | | | |
| | | Privada | Eliminación de Infravivienda | - | 29 | X | X | X | X | |
| | | | Mejora y conservación del parque residencial | - | 49 | X | X | X | X | X |

tación Autónoma en el Municipio de Almegíjar 49 Unidades.

- Número de viviendas en condiciones de Infravivienda en el Municipio de Almegíjar 29 Unidades

Basándonos en las cantidades por vivienda establecidas en el Decreto, se configuran las siguientes tablas para la confección de las cantidades aproximadas:

- Ayuda máxima contemplada por Decreto, referida a Unidad de Vivienda en caso de Rehabilitación Autónoma = 16.000€

- Ayuda máxima contemplada por Decreto, referida a Unidad de Vivienda en caso de Infravivienda = 30020 €

Resumen Económico Financiero Rehabilitación de edificios públicos

La valoración económica de la adaptación de edificios públicos como viviendas protegidas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017.

Se adjunta a continuación una tabla con los porcentajes que corresponden a cada capítulo de obra, y donde se detallan los capítulos a tener en cuenta en una obra de reforma que suponen un 60 % de los costes de una obra nueva (factor de reforma 0,60).

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m².

- Factor de localización (Fl) para el municipio de Almegíjar: 0,95.

- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00.

- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00.

- Factor de reforma (Fr): 0,60.

- Módulo base de reforma (Mr): 299,25 €/m²

$$Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$$

Resumen Económico Financiero Obra nueva

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017.

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m².

- Factor de localización (Fl) para el municipio de Almegíjar: 0,95.

- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00.

- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00.

- Módulo base de construcción (Mc): 498,75 €/m²

$$Mc = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc$$

Presupuesto estimativo según costes de referencia de la edificación

| Capítulo | % | Presupuesto estimativo infravivienda (1) | Presupuesto estimativo rehabilitación (2) | Rehabilitación edificio público (3) |
|--|-------|---|--|--|
| I. Movimiento de tierras | 1,50% | 474 € | 240 € | 0,90% |
| II. Cimentación | 5% | 1.580 € | 800 € | 3,00% |
| III. Estructura | 20% | 6.320 € | 3.200 € | 12,00% |
| IV. Albañilería | 8% | 2.528 € | 1.280 € | 4,80% |
| V. Cubierta | 10% | 3.160 € | 1.600 € | 6,00% |
| VI. Eficiencia Energética | | | | |
| VI.1. Carpintería | 8% | 2.528 € | 1.280 € | 4,80% |
| VI.2. Fachada | 7% | 2.212 € | 1.120 € | 4,20% |
| VI.3. Vidrios | 1% | 316 € | 160 € | 0,60% |
| VII. Saneamiento horizontal | 2% | 632 € | 320 € | 1,20% |
| VIII- Solados, revestimientos y alicatados | 20% | 6.320 € | 3.200€ | 12,00% |
| IX. Instalaciones de electricidad | 4% | 1.264 € | 640 € | 2,40% |
| X. Instalaciones de fontanería y saneamiento | 3% | 948 € | 480 € | 1,80% |
| XI. Griferías y sanitarios | 3,5% | 1.106 € | 560 € | 2,10% |
| XII. Instalaciones especiales | 4% | 1.264 € | 640 € | 2,40% |
| XIII. Pinturas | 3% | 948 € | 480 € | 1,80% |

(1) El presupuesto estimativo por capítulos para infravivienda se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable de 31.600 €

(2) El presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable de 16.000 €

(3) El porcentaje a tener en cuenta para el presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación de edificios públicos se ha calculado aplicando un coeficiente de reducción de 0,6

14.2.1. Rehabilitación

| Rehabilitación. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020 | | | | | |
|---|-------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|
| Rehabilitación (20% PEM) | Costes Referencia | | Presupuesto máximo | Nº viviendas | Presupuesto |
| | % | *Orientativo | 16.000 € | 49 | 784.000 € |
| 1. Conservación | | | | | |
| 1.1. Estructura (fachada y muros) | 20% | 16.000 € | A desarrollar | X | SUMA PARCIAL |
| 1.2. Cubierta | 10% | 8.000 € | | | |
| 2. Eficiencia energética ≥4.000 € | | | | | |
| 2.1. Carpintería | 9% | 7.200 € | A desarrollar | X | SUMA PARCIAL |
| 2.2. Instalaciones especiales | 45% | 3.200 € | | | |
| 3. Accesibilidad. Barreras arquitectónicas | | | | | |
| 3.1. Albañilería | 15% | 12.000 € | A desarrollar | X | SUMA PARCIAL |
| 3.2. Revestimientos | 7% | 5.600 € | | | |
| 4. Adecuación funcional | | | | | |
| 4.1. Albañilería | 15% | 12.000 € | A desarrollar | X | SUMA PARCIAL |
| 4.2. Inst. Básicas y sanitarios | 11% | 8.800 € | | | |

**Se ha utilizado para el cálculo de los precio por metro cuadrado de vivienda protegida los costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Granada del 2017
Mo: 525€/m²; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;*

| Rehabilitación. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020 | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Programa de transformación de infravivienda | Presupuesto máximo | ≤ 1,5 IPREM | ≤ 1,5 IPREM | Eficiencia energética |
| Subvención según IPREM | PEM Infravivienda | Máximo subvención 45% | Máximo subvención 55% | ≥ 25% PEM (4.000 €) |
| | 16.000 € | 7.200 € | 8.800 € | 800 € adicional |

| Rehabilitación. Resumen de Estudio Económico | | | |
|--|--------------------|--------------|-------------|
| | Presupuesto máximo | Nº viviendas | Presupuesto |
| Rehabilitación autonómica | 16.000 € | 49 | 784.000 € |



Rehabilitación de edificios públicos

| | Denominación | Superficie construida por vivienda | Nº viviendas | Costes estimados |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|------------------|
| Edificios municipales | C/ Daniel Noguero 11-13 | 81,50m ² | 2 | 48.777,75€ |

Mo: 525€/m²; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00; Fr:0,6

Mr:299,25€/m²

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del decreto 141/2016, de 2 de agosto: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto le corresponderá al Ayuntamiento, pudiéndose complementar con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

14.2.2. Infravivienda

| Infravivienda. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020 | | |
|--|--------------------|-----------------------|
| Programa de transformación de infravivienda | Presupuesto máximo | ≤ 1,5 IPREM |
| Subvención según IPREM | PEM Infravivienda | Máximo subvención 95% |
| | 31.600 € | 30.020 € |

| Infravivienda. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020 | | |
|---|--------------------|-----------------------|
| Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda. Aportación mínima del Ayuntamiento: 10 % | Presupuesto máximo | ≤ 1 IPREM |
| Subvención según IPREM | PEM Infravivienda | Máximo subvención 95% |
| | 31.579 € | 30.000 € |

| Estimación económica de Infravivienda en Almegíjar | | |
|--|--------------|-----------------|
| Nº de Infraviviendas | Ayuda máxima | TOTAL |
| 29 | 30.020 € | 870.580€ |

14.3. Recursos municipales

Para llevar a cabo las actuaciones del Plan de Vivienda será necesario que el Ayuntamiento adopte una serie de medidas.

Medidas de carácter general

- Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda, especialmente para rehabilitación e infravivienda.
- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Seguir aplicando el plan de comunicación, aunque el Ayuntamiento de Almegíjar ha puesto en marcha el plan de comunicación, éste se debe seguir aplicando y evaluando, durante la vigencia de este PMVS.

En cuanto a viviendas protegidas

- Designar a un agente responsable de la actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.

- Acogerse al programa en materia de vivienda propuesto en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto:

Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del citado decreto: el Ayuntamiento cederá gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.

- Acogerse al programa en materia de rehabilitación en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto:

- Programa de rehabilitación de edificios públicos. Para la rehabilitación y adecuación de las viviendas de los maestros como vivienda protegida.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del citado decreto: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto le corresponderá al Ayuntamiento, pudiéndose complementar con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

En cuanto a infravivienda

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.
- Creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar
- El Ayuntamiento de Almegíjar, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de la puesta en marcha de un programa de alojamientos

transitorios para cubrir los gastos de los realojos producidos a consecuencia de actuaciones de regeneración y renovación urbanas.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- Acogerse al programa en materia de rehabilitación del decreto 141/2016, de 2 de agosto.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.
- El Ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado "Municipio de Rehabilitación Autonómica".
- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

15.1. Modo e instrumentos de seguimiento

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una comisión de seguimiento que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- Diputación Provincial de Granada
- El Alcalde de Almegíjar o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Almegíjar o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Almegíjar.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Almegíjar

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes administraciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnóstico de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Almegíjar.

15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Se ha elaborado una plantilla para facilitar la evaluación del Plan donde se valorará el correcto desarrollo del Programa de Actuación, de las nuevas necesidades que surjan y en caso de ser necesario se establecerá una reprogramación.

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

- En la primera columna de **Actuaciones** se enumerarán las propuestas previstas en el Plan.
- En la columna **Valoración** se indicará cual es el estado en el que se encuentran las propuestas en el momento de la evaluación: si se han cumplido los objetivos y/o se han dado nuevas necesidades que deban ser recogidas.
- Finalmente, en base a esta valoración se podrá establecer una **Reprogramación** en las anualidades que correspondan.

La comisión de seguimiento propondrá en su primera sesión un Programa de Gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el que fijará un calendario de trabajo continuo durante la vigencia del Plan, en el que se marcará la evaluación del PMVS al menos una vez al año.

15.3. Plan de Comunicación y Participación

15.3.1. Introducción

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se pretende recoger las acciones de comunicación previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento de Almegíjar se formulará en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMVS que ayudará a planificar, a pensar en lo que se va a realizar, cuándo se llevará a cabo y en cómo se plantea el Ayuntamiento conseguir el objetivo.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad. Para lograr que una comunicación resulte útil hay que planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo.

Para la elaboración del Plan de Comunicación se han tenido muy claros los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El plan de comunicación tiene unos contenidos mínimos, relacionados con las acciones de comunicación necesarias durante el ciclo de vida del PMVS. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el Plan, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello se necesita que los habitantes se expresen a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser par-

Tabla para la evolución y gestión anual del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

| | Actuaciones a valorar | | Reprogramación | | | | |
|--------------------|---|--------------------------------------|----------------|------|------|------|------|
| | Actuaciones | Valoración de las propuesta del PMVS | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Actuaciones | Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha | | | | | | |
| | Actualización del registro de demandantes de vivienda protegida | | | | | | |
| | Evolución y combatimiento del hacinamiento | | | | | | |
| | Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda | | | | | | |
| | Funcionamiento de la política de precios de la vivienda | | | | | | |
| | Mejora y conservación del parque residencial | | | | | | |
| | Eliminación de Infravivienda | | | | | | |
| | Mejora y conservación de viviendas | | | | | | |
| | Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral | | | | | | |

te activa de las decisiones municipales.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas y de cada barrio.

Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

15.3.2. Programa de participación y colaboración

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.

- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan
- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación

Las propuestas que se presentan son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se considerarán inicialmente, necesarias llevar a cabo. Hay que tratar de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y fácil de comprender.

15.3.4. Participación Ciudadana.

El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen

como propias las propuestas del plan

- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del Ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al Ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Consulta previa a la elaboración de la Normativa (Ordenanzas...).
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.

| 1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN | |
|--|---|
| Descripción | Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (TV, prensa....) para comenzar la campaña de difusión del mismo. |
| Objetivos | Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Almegíjar. |
| Responsables | Alcaldía , Concejalía de Urbanismo de Almegíjar y Gabinete de Prensa. (en caso de existir) |
| Audiencia Objetivo | La ciudadanía de Almegíjar en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso). |
| Fecha/Plazo Dependencias y Con- dicionantes | La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento. |
| Recursos y Materiales | La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población. |
| Canales de Comunicación | Página web municipal Díptico informativo Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales |

| 2. ENCUESTA A DEMANDANTES | |
|--|--|
| Descripción | Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS. |
| Objetivos | Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. |
| Responsables | Administración Municipal y Técnicos Municipales. |
| Audiencia Objetivo | Demandantes potenciales de vivienda y población en general. |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación. |
| Recursos y Materiales | Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento. |
| Canales de Comunicación | Encuesta en papel Encuesta on-line en la web municipal Medios de comunicación Redes sociales |

| 3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN | |
|--|---|
| Descripción | Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de divulgación del Plan. |
| Objetivos | Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Almegíjar. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio. |
| Responsables | Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa. |
| Audiencia Objetivo | La ciudadanía de Almegíjar en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso). |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento de Almegíjar hasta la presentación del documento de aprobación inicial. |
| Recursos y Materiales | La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento (junto con la participación de la Diputación Provincial de Granada). Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación. |
| Canales de Comunicación | Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio, TV local en su caso) Redes sociales |

| 4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA | |
|--|--|
| Descripción | Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV. |
| Objetivos | Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales. |
| Responsables | Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y Diputación de Granada. |
| Audiencia Objetivo | La ciudadanía de Almegíjar en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV. |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales. |
| Recursos y Materiales | Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal. |
| Canales de Comunicación | Página web municipal Medios de comunicación (Prensa, radio, TV) |
| Observaciones | Recursos propios del Ayuntamiento. |

| 5. PAGINA FACEBOOK DEL PMVS | |
|--|---|
| Descripción | Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS de Almegíjar, con vínculos a la web municipal. |
| Objetivos | Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del PMVS |
| Responsables | Administración Municipal. |
| Audiencia Objetivo | La ciudadanía de Almegíjar en general con acceso a redes sociales. |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS. |
| Recursos y Materiales | Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal. |
| Canales de Comunicación | Página web municipal Redes sociales |
| Observaciones | Recursos propios del Ayuntamiento. |

| 6. JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PLAN DE VIVIENDA | |
|--|---|
| Descripción | Mesa Técnica en la que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía. |
| Objetivos | Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo. |
| Responsables | Alcalde y Concejalía de Urbanismo. |
| Audiencia Objetivo | Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda. |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS. |
| Recursos y Materiales | Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento de Almegíjar y la Diputación Provincial de Granada. |
| Canales de Comunicación | Notas de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV) Redes sociales Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía. |
| Observaciones | Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con la Diputación Provincial de Granada. |

| 7. PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS | |
|--|---|
| Descripción | Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS. |
| Objetivos | Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento de Almegíjar. |
| Responsables | Alcalde y Concejal de Urbanismo |
| Audiencia Objetivo | Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general. |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Acto municipal en rueda de prensa. |
| Recursos y Materiales | La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. |
| Canales de Comunicación | Nota de prensa Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales (Ayuntamiento Almegíjar) Web municipal |
| Observaciones | Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles. |

| FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES | |
|--|---------------|
| Descripción | A desarrollar |
| Objetivos | A desarrollar |
| Responsables | A desarrollar |
| Audiencia Objetivo | A desarrollar |
| Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes | A desarrollar |
| Recursos y Materiales | A desarrollar |
| Canales de Comunicación | A desarrollar |
| Observaciones | A desarrollar |



ANEXOS: Documentación

ANEXO I

Tabla de solicitud de inscripción en el RDVP



AYUNTAMIENTO DE ALMEGÍJAR (Granada) P-1801700D

Plaza de la Constitución nº 1 C.P. 18438
Tlf./Fax 958764031 almegijar@dipgra.es

Don Juan Sánchez Rodríguez, Secretario Interventor accidental del Ayuntamiento de ALMEGÍJAR (Granada).-

CERTIFICO, que en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Almegíjar, que fue aprobada su Ordenanza por el Ayuntamiento Pleno el día 11 de mayo de 2.010. En el día de la fecha no hay ninguna solicitud para su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Almegíjar.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Almegíjar a veintiséis de mayo de dos mil diecisiete.

Vº Bº
El Alcalde



Fdo.: Francisco Hidalgo Sáez

El Secretario Interventor accidental



ANEXO II

Encuesta municipal

DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA

| | | |
|--|---|---|
| ¿Qué antigüedad tiene su vivienda? | Anterior a 1950 | 5 |
| | 1950 – 1975 | 1 |
| | 1975 – 1990 | 1 |
| | 1990 – 2005 | |
| | 2005 – 2015 | |
| | Posterior a 2015 | |
| ¿Ha rehabilitado o reformado su vivienda en los últimos 10 años? | Si | 4 |
| | No | 3 |
| | En caso afirmativo, indique al año | |
| ¿Cuántas personas residen en la vivienda de forma habitual? | Una | 4 |
| | Dos | |
| | Tres | 3 |
| | Cuatro | |
| | Cinco | |
| | Más de 5 | |
| ¿Tipología de vivienda? | Unifamiliar aislada | 1 |
| | Unifamiliar adosada | 6 |
| | Edificio de viviendas | |
| | Otros: | |
| ¿Qué superficie tiene su vivienda? | Menos de 50 m ² | |
| | De 50 a 70 m ² | |
| | De 71 a 90 m ² | 1 |
| | De 91 a 110 m ² | 1 |
| | Más de 110 m ² | 5 |
| ¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda? | Uno | |
| | Dos | 1 |
| | Tres | 3 |
| | Cuatro | |
| | Cinco | |
| | Más de 5 | 3 |
| ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda? | Vivienda Libre | 7 |
| | Vivienda de protección oficial | |
| | Otros. Definir: | |
| ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre su vivienda? | En propiedad | 6 |
| | En alquiler | |
| | Alquiler con opción a compra | |
| | Cesión de usos | |
| | Otros: | 1 |
| En caso de ser propietario, ¿Tiene hipoteca vinculada a la vivienda? | Si | |
| | No | 7 |
| | En caso afirmativo indique la cuota mensual | |

| | | |
|---|--|---|
| ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda? | 2 | |
| | 3 | 1 |
| | 4 | 1 |
| | 5 | 2 |
| | >5 | 3 |
| Número de baños | 1 | 5 |
| | 2 | 1 |
| | 3 | 1 |
| ¿Cuántas habitaciones disponen de ventilación natural | 1 | 4 |
| | 2 | |
| | 3 | |
| | 4 | 2 |
| | 5 | |
| | >5 | 1 |
| Dispone de abastecimiento de agua sanitaria | De la red general de abastecimiento | 7 |
| | De abastecimiento privado (pozo, aljibe,...) | |
| | No posee abastecimiento de agua | |
| | Otros: | |
| | A la red general de saneamiento | 7 |
| Dispone de evacuación de saneamiento | Evacuación independiente (fosa séptica, pozo ciego, acequia, río, etc,...) | |
| | No posee evacuación de aguas residuales | |
| | Otros: | |
| | 125 v./ 220 v. Especificar: | 7 |
| Suministro eléctrico | Diferencial (si o no) | 7 |
| | Protección sobreintensidades (toma tierra) (si o no) | 2 |
| | | |
| Sistema de Calefacción | Central | |
| | Individual | |
| | Radiadores eléctricos, convectores, chimenea, etc... | 3 |
| | No posee | 4 |
| Si es bloque, ¿dispone de ascensor? | Si | |
| | No | |
| | En trámite | |
| Electrodomésticos | Frigorífico | 6 |
| | Lavadora | 6 |
| | Secadora | |
| | Lavavajillas | 4 |
| | Calentador eléctrico | 2 |
| | Calentador de gas | 4 |
| | Televisión | 7 |
| | Ordenador | 2 |
| | Internet | 3 |
| Teléfono fijo | 4 | |

PROBLEMAS EN LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

| | | |
|--|---|---|
| Deficiencias detectadas en el interior de la vivienda | Accesibilidad | 1 |
| | Humedades exteriores | 4 |
| | Humedades en interiores | 7 |
| | Goteras | 3 |
| | Poca ventilación | 1 |
| | Falta de luz natural | 1 |
| | Insectos/Roedores | |
| | Aislamiento térmico | 2 |
| | Las ventanas no cierran | 2 |
| | Falta presión en la red de agua | |
| <hr/> | | |
| Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda | Suelo resbaladizo | 1 |
| | Exceso de ruidos (tráfico, vecinos,...) | |
| | Contaminación por tráfico (humo, polvo,...) | |
| | Malos olores continuos (industria, comercio, basuras,.....) | 1 |
| | Asfalto deficiente o inexistente | 1 |
| | Deficiencias en alcantarillado | |
| | Limpieza de calles | 1 |
| | Acequias descubiertas | |
| | Aguas estancadas | |
| | Solares sucios | 2 |
| | Vertederos de basura | 1 |
| | Malas comunicaciones, calles cortadas,..... | |
| | Falta de espacios verdes | |
| | Peligro de accidentes de tráfico | |
| | vandalismo | |
| chabolismo | | |

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tipo licencia | Privada | 26 | 25 | 40 | 44 | 33 | 21 | 29 | 32 | 26 | 26 |
| | Pública | | 1 | 2 | | 1 | 1 | | | 1 | |
| | Total | 26 | 26 | 42 | 44 | 34 | 22 | 29 | 32 | 27 | 26 |
| Programa | Rehabilitación autonómica | 8 | 6 | | 6 | 7 | | | | | |
| | Construcción sostenible (AAE) | | | | | | | | | | |
| | Total | 8 | 6 | | 6 | 7 | | | | | |

| | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Obra nueva | Obra mayor | 2 | 2 | 2 | 3 | | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| | Obra menor | | | | | | | | | | |
| | Total | 2 | 2 | 2 | 3 | | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| Obra rehabilitación | Obra mayor | 12 | 11 | 6 | 11 | 11 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1 |
| | Obra menor | 20 | 19 | 34 | 36 | 30 | 18 | 26 | 27 | 24 | 24 |
| | Total | 32 | 30 | 40 | 47 | 41 | 20 | 28 | 30 | 25 | 25 |
| TOTAL | | 34 | 32 | 42 | 50 | 41 | 22 | 29 | 32 | 27 | 26 |



ANEXO III

Licencias de obras 2007-2016

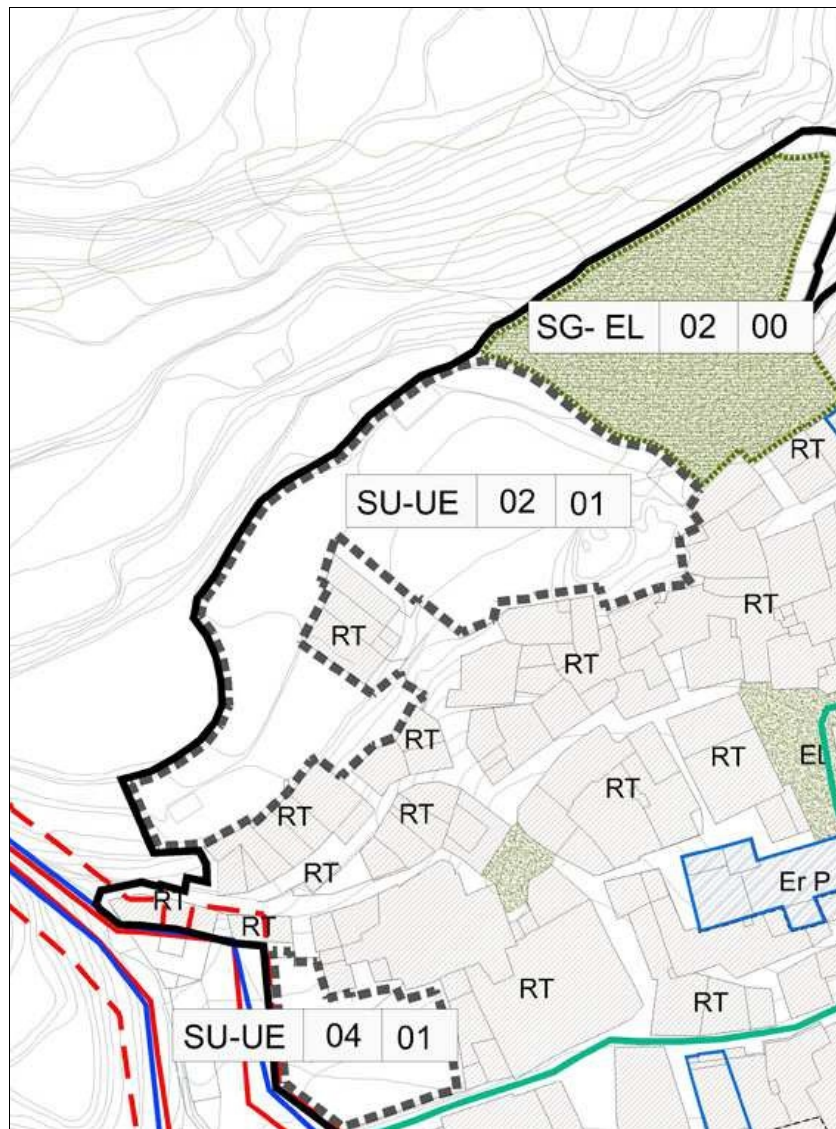
ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas

ANEXO IV

Sectores del planeamiento previsto en PGOU en Aprobación Inicial, con reserva de Vivienda Protegida

SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

UNIDADES DE EJECUCIÓN



| | | | |
|----------------|------------------------|-----------------------|----------|
| NOMBRE: | UNIDAD DE EJECUCIÓN 02 | CÓDIGO SECTOR: | SU-UE-02 |
|----------------|------------------------|-----------------------|----------|

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|----------|
| Clase de suelo: | URBANO NO CONSOLIDADO | Superficie bruta m2: | 2.511,00 |
| Uso global | RESIDENCIAL | Coef. edificabilidad: | 0,50 |
| Área de reparto | AR-01 | Superf. edific. total m2t: | 1.255,50 |
| S.G. E. adscrito m2: | | Aprov. objetivo (u.a): | 1.142,51 |
| Cargas externas del sector (u.a): | -295,81 | Aprov. medio AR: | 0,573 |

| | | | | | |
|--|----------|------------------|--------|--------------------------|----------|
| Aprov. subjetivo del sector (u.a.): | 1.438,31 | Ayto 10%: | 143,83 | Propietarios 90%: | 1.294,48 |
|--|----------|------------------|--------|--------------------------|----------|

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 3 **Libres:** 6 **Total:** 9
Nivel de Densidad: Media

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edific. | Coef. de uso | Aprov. (u.a) |
|--------|-----------------|------------|---------|--------------|--------------|
| RT | Tradicional | 100,00 | 878,85 | 1,00 | 878,85 |
| RT-VPO | Tradicional VPO | 42,86 | 376,65 | 0,70 | 263,66 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m2) | Mínimo de la LOUA (m2) |
|---|----------------|------------------------|
| Equipamientos | 151,00 | 151,00 |
| Espacios Libres | 251,00 | 251,00 |
| Numero de Plazas de Aparcamiento | 6 | 6 |

| | | | |
|------------------------------------|--------------|-------------------|------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial | Fase: | 1 |
| Iniciativa de Planeamiento: | Privada | Prioridad: | Alta |
| Sistema de actuación: | Compensación | | |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres junto al Sistema General de Espacios Libres próximo. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"

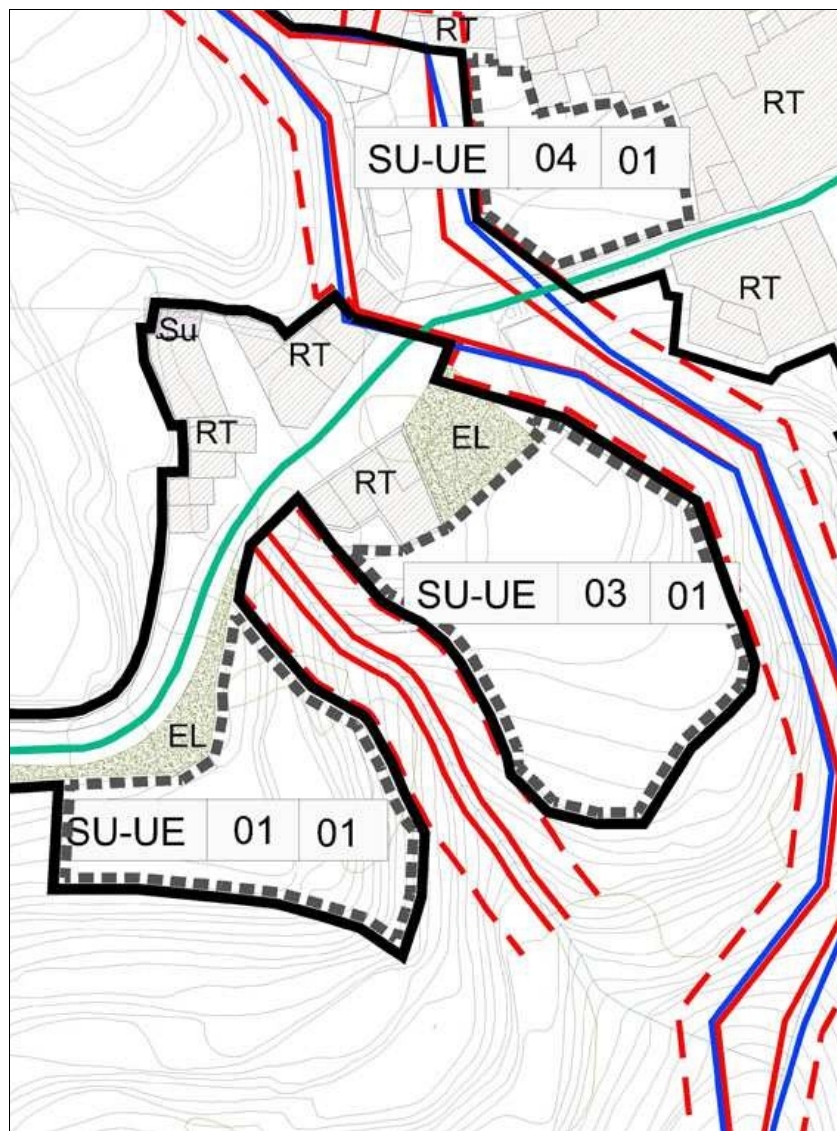
Previo al otorgamiento de la licencia de ocupación la EDAR deberá estar en funcionamiento o disponer de manera transitoria de EDAR propia con autorización de vertido

Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de esta Administración Hidráulica

El muro tradicional de piedra vista existente deberá conservarse.

SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

UNIDADES DE EJECUCIÓN



NOMBRE: UNIDAD DE EJECUCIÓN 03 **CÓDIGO SECTOR:** SU-UE-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|--|-----------------------|--------------------------------|----------|
| Clase de suelo: | URBANO NO CONSOLIDADO | Superficie bruta m2: | 1.390,00 |
| Uso global | RESIDENCIAL | Coef. edificabilidad: | 0,90 |
| Área de reparto | AR-01 | Superf. edif. total m2: | 1.249,00 |
| S.G. E. adscrito m2: | | Aprov. objetivo (u.a): | 1.136,59 |
| Cargas externas del sector (u.a): | 340,39 | Aprov. medio AR: | 0,573 |

| | | | | | |
|--|--------|------------------|-------|--------------------------|--------|
| Aprov. subjetivo del sector (u.a.): | 796,20 | Ayto 10%: | 79,62 | Propietarios 90%: | 716,58 |
|--|--------|------------------|-------|--------------------------|--------|

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 3 Libres: 6 Total: 9

Nivel de Densidad: Media

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edific. | Coef. de uso | Aprov. (u.a) |
|--------|-----------------|------------|---------|--------------|--------------|
| RT | Tradicional | 70,00 | 874,30 | 1,00 | 874,30 |
| RT-VPO | Tradicional VPO | 30,00 | 374,70 | 0,70 | 262,29 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m2) | Mínimo de la LOUA (m2) |
|---|----------------|------------------------|
| Equipamientos | 0,00 | 150,00 |
| Espacios Libres | 400,00 | 225,00 |
| Numero de Plazas de Aparcamiento | 6 | 3 |

| | | | |
|------------------------------------|--------------|-------------------|------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial | Fase: | 1 |
| Iniciativa de Planeamiento: | Privada | Prioridad: | Alta |
| Sistema de actuación: | Compensación | | |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres junto al ya existente. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

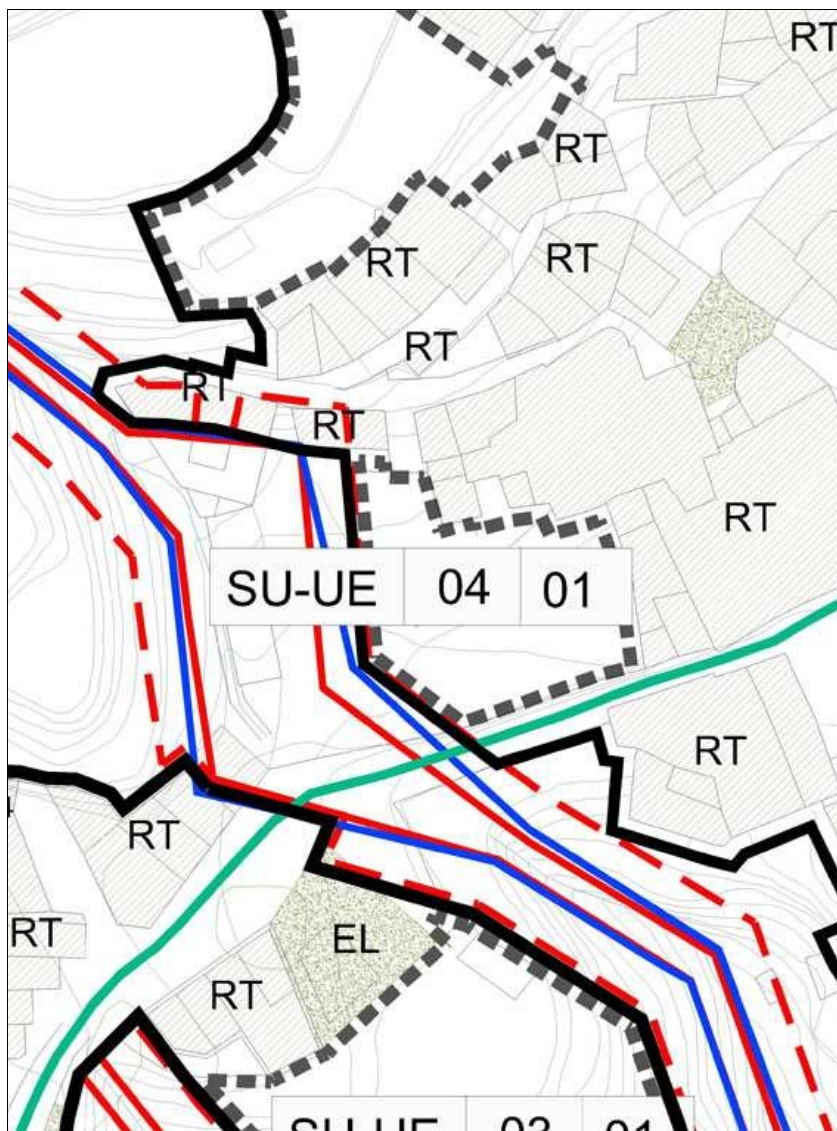
El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"

Previo al otorgamiento de la licencia de ocupación la EDAR deberá estar en funcionamiento o disponer de manera transitoria de EDAR propia con autorización de vertido

Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de esta Administración Hidráulica

SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

UNIDADES DE EJECUCIÓN



| | | | |
|----------------|------------------------|-----------------------|----------|
| NOMBRE: | UNIDAD DE EJECUCIÓN 04 | CÓDIGO SECTOR: | SU-UE-04 |
|----------------|------------------------|-----------------------|----------|

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|--|-----------------------|--------------------------------|--------|
| Clase de suelo: | URBANO NO CONSOLIDADO | Superficie bruta m2: | 490,00 |
| Uso global | RESIDENCIAL | Coef. edificabilidad: | 1,07 |
| Área de reparto | AR-01 | Superf. edif. total m2: | 523,00 |
| S.G. E. adscrito m2: | | Aprov. objetivo (u.a): | 475,93 |
| Cargas externas del sector (u.a): | 195,26 | Aprov. medio AR: | 0,573 |

| | | | | | |
|---|--------|------------------|-------|--------------------------|--------|
| Aprov. subjetivo del sector (u.a): | 280,67 | Ayto 10%: | 28,07 | Propietarios 90%: | 252,61 |
|---|--------|------------------|-------|--------------------------|--------|

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 1 Libres: 3 **Total:** 4
Nivel de Densidad: Media

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edific. | Coef. de uso | Aprov. (u.a) |
|--------|-----------------|------------|---------|--------------|--------------|
| RT | Tradicional | 70,00 | 366,10 | 1,00 | 366,10 |
| RT-VPO | Tradicional VPO | 42,86 | 156,90 | 0,70 | 109,83 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m2) | Mínimo de la LOUA (m2) |
|---|----------------|------------------------|
| Equipamientos | 0,00 | 63,00 |
| Espacios Libres | 120,00 | 94,00 |
| Numero de Plazas de Aparcamiento | 1 | 1 |

| | | | |
|------------------------------------|--------------|-------------------|------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial | Fase: | 1 |
| Iniciativa de Planeamiento: | Privada | Prioridad: | Alta |
| Sistema de actuación: | Compensación | | |

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación del Suelo Urbano y obtención de espacios libres y aparcamiento. No se prevén cesiones destinadas a equipamientos por considerarse inapropiada con una ordenación coherente, aumentando las cesiones de espacios libres hasta 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales"

Previo al otorgamiento de la licencia de ocupación la EDAR deberá estar en funcionamiento o disponer de manera transitoria de EDAR propia con autorización de vertido

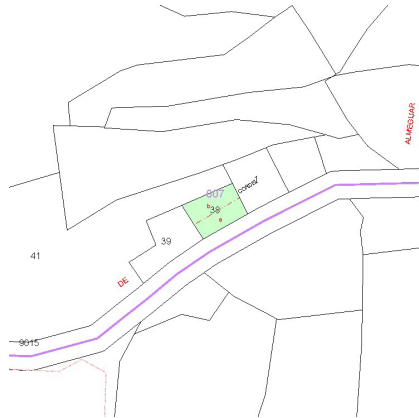
Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa de esta Administración Hidráulica

El muro tradicional de piedra vista existente deberá conservarse.

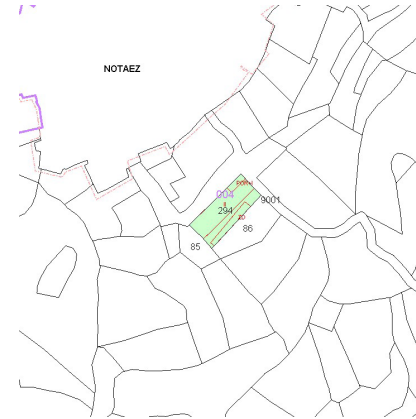
ANEXO V

Viviendas y edificios Públicos.

VIVIENDAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS



Almegíjar



Notáez

ANTIGUAS VIVIENDAS DE MAESTROS

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| LOCALIZACIÓN: | Polígono 7 Parcela 38 SECANILLO |
| REFERENCIA CATASTRAL: | 18017A007000380000XZ |
| SUPERFICIE PARCELA: | 158m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA: | 201m ² |

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS PÚBLICAS EN ALQUILER SOCIAL

2

OBSERVACIONES

Edificio actualmente sin uso. Necesita rehabilitación y adaptación de la construcción como viviendas.

VIV-CU-02

| | |
|---|------------------------|
| LOCALIZACIÓN: | Polígono 4 Parcela 294 |
| REFERENCIA CATASTRAL: | 18017A004002940001MT |
| SUPERFICIE PARCELA: | 461m ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA DE CADA VIVIENDA: | 147,50m ² |

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS PÚBLICAS EN ALQUILER LIBRE

2

OBSERVACIONES

Antiguas escuelas públicas de Notáez, en planta baja se usa como Escuela Taller y en la planta primera hay dos apartamentos turísticos en buen estado.

ANEXO VI

Viviendas privadas. Rehabilitación e Infravivienda



| Viviendas privadas: Rehabilitación e Infravivienda | | | | |
|--|---------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Barrio | Viviendas en mal estado | Viviendas-cueva en mal estado | Viviendas-cueva infravivienda |
| Almegíjar | Núcleo urbano | 61 | | |
| Notáez | Núcleo urbano | 19 | | |

(1) Todas las viviendas privadas a rehabilitar han sido recogidas más detalladamente en el punto 7

(

ANEXO VII

Viviendas públicas. Certificado de estar en suelo urbano



AYUNTAMIENTO DE ALMEGÍJAR (Granada) P-1801700D

Plaza de la Constitución nº 1 C.P. 18438
Tlf./Fax 958764031 almegijar@dipgra.es

D. Juan Sánchez Rodríguez, Secretario Interventor accidental del Ayuntamiento de Almegíjar (Granada)

CERTIFICO: Que a solicitud del propio Ayuntamiento de Almegíjar de Certificado de Condiciones Urbanísticas de varios inmuebles en el municipio de Almegíjar (Granada), para el PMVS; Plan Municipal de Vivienda y Suelo, concretamente de las edificaciones sitas en C/ Daniel Nogueroles Nº 11 y 13 (antiguas Viviendas de Maestros) y en Polígono 4, parcela 294.

Según informe del Técnico Municipal de fecha 30 de mayo de 2017, se transcribe a continuación:

<<CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.

D. Jesús Ruiz Martín, Arquitecto técnico municipal del Ayuntamiento de Almegíjar (Granada).

Vista la solicitud de dicho Ayuntamiento de Almegíjar de Certificado de Condiciones Urbanísticas de varios inmuebles en el municipio de Almegíjar (Granada), para el PMVS; Plan Municipal de Vivienda y Suelo, concretamente de las edificaciones sitas en C/ Daniel Nogueroles Nº 11 y 13 (antiguas Viviendas de Maestros) y en Polígono 4, parcela 294.

INFORMA.-

Girada visita a dichos inmuebles, he comprobado que se tratan de edificios de propiedad municipal, que cuentan con todos los servicios municipales, alumbrado público, agua potable, saneamiento, electricidad y acceso rodado.

-Antiguas casas de maestros en C/ Daniel Nogueroles de referencia catastral 18017A007000380000XZ tiene la clasificación de urbano.

-Antiguas escuelas en Polígono 4, parcela 294 de referencia catastral 18017A004002940000XR tiene la clasificación de urbano.

Planeamiento de aplicación: No existe planeamiento.

Legislación de aplicación:

De acuerdo al artículo 8 a) de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, el suelo objeto de certificado tiene la condición de suelo urbano al estar transformado por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica.

De acuerdo al artículo 148 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los solares donde están edificadas las construcciones tienen la condición de solar.

Las edificaciones construidas cumplen las normas de aplicación directa que se definen en el artículo 57 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía>>.

La presente certificación se emite conforme con lo dispuesto en el artículo 204 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales, siendo un certificado que transcribe literalmente un informe como de acto de tramitación emitido por el Técnico municipal.

Y para que conste y surta efecto expido el presente certificado con el VºBº del Sr Alcalde en Almegíjar a 30 de mayo de 2017.

El Alcalde



Fdo.: Francisco Hidalgo Sáez

El secretario accidental.