



PMVS

I. MEMORIA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ALMÁCHAR

Mayo 2018

I.I MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.2. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	4
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN	7
1.3.1. Metodología	8
1.3.2. Tramitación	9
1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN	10
2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	12
2.1. RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA	13
3. ANÁLISIS	14
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO	14
3.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana	14
3.1.2. Descripción de la trama urbana residencial existente	17
3.1.3. Valoración del grado de compacidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial	18
3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL	20
3.2.1. Análisis de la población	20
3.2.2. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares	28
3.2.3. Análisis del perfil de los demandantes de viviendas	35
3.2.4. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial	39
3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO	41
3.3.1. Características del parque de viviendas	41
3.3.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso	49
3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA	52
3.4.1. Evolución del mercado de la vivienda	52
3.4.2. Precio de venta y alquiler de la vivienda libre	54
3.4.3. Análisis del mercado de viviendas protegidas	57
3.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE	59
3.5.1. Aspectos generales del planeamiento vigente a considerar	60
3.5.2. Previsiones de desarrollo urbanístico de Almáchar	60
3.5.3. Reservas de suelo destinado a vivienda protegida	61
3.6. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA	61
3.6.1. Recursos económicos y humanos	61
3.6.2. Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda al servicio de las políticas de vivienda	62
3.6.3. Otros posibles recursos	63
4. DIAGNÓSTICO	65
4.1. DIAGNÓSTICO SOCIO DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO	65
4.2. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS	67
4.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	71
4.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	75
4.5. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA	76
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	78
5.1. OBJETIVOS DEL PLAN	78
5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN	78
5.2.1. Acceso a la vivienda	79
5.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial	79
5.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía	80
6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	81
6.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	81
6.2. ACTUACIONES DE VIVIENDA -A-	83
6.2.1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente	83
6.2.2. Promoción de vivienda /alojamiento	84
6.2.3. Suelo	85
6.3. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN -B-	86

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR

6.3.1. Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.....	86
6.3.2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial	87
6.3.3. Mejora de la ciudad existente	89
6.4. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA -C-.....	90
6.5. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	91
6.6. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES	92
6.6.1. Programación de las actuaciones.....	92
6.7. FICHAS DE LAS ACTUACIONES	93
7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	108
7.1. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	109
7.2. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS.....	110
7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL	110
7.4. CUADRO RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	114
8. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	115
8.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS	115
8.2. EVALUACIÓN DEL PMVS	116
8.2.1. Indicadores	116
8.3. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	118
9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	118
10. EQUIPO REDACTOR	119

I.II. ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

TOMO II

PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TOMO III

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

TOMO IV

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

El Plan municipal de vivienda y suelo es un documento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en el municipio y de las condiciones de contexto (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.) donde esta situación se produce, define las estrategias y concreta las actuaciones a promover o desarrollar desde el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, existente o de nueva creación, con el objeto de fomentar el logro del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones asequibles.

El Plan municipal de vivienda y suelo se plantea como un documento de carácter estratégico o planificador y al mismo tiempo de contenido operativo o programático (en desarrollar y programar las actuaciones concretas).

La justificación del Plan municipal de vivienda y suelo y el éxito de su implementación estarán en la plena asunción de sus contenidos por parte de sus destinatarios directos (representantes y técnicos municipales) y en un elevado grado de complicidad o sintonía con los potenciales beneficiarios o afectados (operadores varios y población en general).

1.1.ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Delegación de Fomento e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Málaga, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Almáchar. La redacción de dicho documento fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el día 26 de mayo de 2017, en el punto nº 4 de la citada sesión, ordenando a su vez la publicación de la Consulta Pública Previa en la página web del ayuntamiento (sede electrónica) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 31 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Al mismo tiempo, el artículo 149 de la Constitución, otorga al Estado la competencia exclusiva en la planificación general de la actividad económica. Lo que lo habilita para elaborar los Planes Estatales de Vivienda.

En lo que se refiere a la Comunidades Autónomas, en el artículo 148 CE, se establece la posibilidad de que puedan asumir las competencias en materia de vivienda.

De acuerdo con ello, se ha redactado el presente documento Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Almáchar, en adelante PMVS, el cual se entrega al Ayuntamiento para su aprobación.

1.2.MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**Estatat**

- Constitución española
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección oficial.
- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre (RCL 1978, 2419), sobre política de viviendas de protección oficial y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el mismo.
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio de protección oficial a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- Real Decreto 727/1993 de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.
- Ley 8/2013 de 26 junio Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.
- Real Decreto Legislativo núm. 7/2015, de 30 de octubre. Texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana de 2015
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula del Plan estatal de vivienda 2018-2021

Autonómica

- Estatuto de Autonomía de Andalucía
- Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la comunidad autónoma de Andalucía.
- Decreto 377/2000, de 1 de septiembre por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la comunidad autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la comunidad autónoma de Andalucía y se agiliza los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el reglamento regulador del registro público municipal de demandantes de vivienda.
- Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril por el que se establecen medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda
- Ley 4/2013, de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

- Orden de 5 de octubre de 2017 crea la bolsa de oferta de viviendas y regula el procedimiento para la declaración de permuta de vivienda protegida.
- Orden de 18 de diciembre 2017 de desarrollo y tramitación del programa de regeneración del espacio público urbano en la comunidad autónoma de Andalucía.
- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga para la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Málaga

Subvenciones autonómicas

- Orden de 24 de mayo de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras 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.
- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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 de Almáchar 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".

La **Constitución Española**, reconoce en su **art. 47** el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma.

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)** reguló diversos instrumentos para facilitar la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos, la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la **Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo**, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, surge en el año **2010 la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**.

Esta ley, que ha sido modificada por la **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda**, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

De forma sintética, la Ley establece lo siguiente:

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

Por otro lado, el artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22. establece, como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación para ellos de crear los «**Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Un Plan Municipal de la Vivienda es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

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 objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a la Consejería de Fomento y Vivienda.

El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

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

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligatoriedad para los municipios de la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Almáchar, en el ámbito de sus competencias municipales contribuir eficazmente a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en el municipio.

En la actualidad, se encuentra en vigor el **Plan Estatal de Vivienda 2018 -2021**, aprobado por **Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo**, que prioriza en dos ejes las necesidades sociales actuales y la limitación de los recursos disponibles mediante el alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio y a ayudas para la accesibilidad universal. Por otro lado pretende mejorar la calidad de la edificación, y en particular de su conservación, de su eficiencia energética y de su sostenibilidad ambiental. A la vez quiere contribuir al incremento del parque de viviendas en alquiler o en régimen de cesión en uso, con un plazo mínimo de 25 años, con el fin de facilitar a los jóvenes, mayores y personas con discapacidad el acceso al disfrute de una vivienda digna. Además con el fin de evitar la

despoblación en municipios de pequeño tamaño, se facilitan programas para que los jóvenes puedan acceder a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

1.3.PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN

En su calidad de Administración territorial, el municipio de Almachar tiene atribuida la potestad de planificación y autoorganización conforme al art. 4 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local y competencia en materia de promoción y gestión de viviendas (art. 25.2 d LRBL), además de la propia establecida para los municipios andaluces por el art. 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

En virtud de esta competencia, se redacta el Plan municipal de vivienda y suelo del municipio, de acuerdo al contenido establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía y artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

A continuación se señala de forma más específica, el apartado del presente documento, en el que se encuentra el contenido requerido en el Artículo 13 de la Ley 1/2010:

Art.13.2.

a) Necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

“Análisis de la población y demanda residencial” y “Diagnóstico de las necesidades de actuación en el parque de vivienda del municipio y características de la demanda de vivienda protegida”.

b) Propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

“Reservas de suelo destinado a vivienda protegida”

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

“Diagnóstico de los recursos municipales para hacer frente a la problemática de vivienda”

d) 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.

“Actuaciones de vivienda”

e) Medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

“Diagnóstico de las necesidades de actuación en el parque de vivienda del municipio y características de la demanda de vivienda protegida” y “Actuaciones de vivienda”

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

“Diagnóstico del planeamiento en relación a la problemática de la vivienda en el municipio”

g) Establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

“Ordenanza reguladora del procedimiento de adjudicación”

h) Medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

“Gestión y evaluación del plan municipal de vivienda y suelo” y “Plan de Participación ciudadana”

i) Restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias

“Programa de actuación”

Art.13.3. Adecuación a las características específicas del municipio e inclusión de una programación temporal de las actuaciones.

El PMVS de Almáchar se adecua al municipio y contiene una programación temporal de las actuaciones necesarias que se especifica en cada una de las fichas de actuación y cuadro resumen.

Art.13.4. Incorporación de estudios, informes y demás documentación.

El PMVS de Almáchar ha tenido en cuenta para su elaboración los datos, informes y estudios procedentes del Instituto Nacional de Estadística, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, información aportada por los servicios sociales de la Diputación Provincial de Málaga y demás información municipal para de cada uno de los contenidos analizados.

Art.13.5. Consideración de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida RPMDVP.

“Análisis del perfil de los demandantes de viviendas” y “Diagnóstico de las necesidades de actuación en el parque de vivienda del municipio y características de la demanda de vivienda protegida”

Art.13.6.Tramitación del PMVS

La tramitación del PMVS se especifica en el correspondiente apartado “Tramitación” el cual recoge, que una vez aprobado este, será remitido por el Ayuntamiento a la Consejería competente en materia de vivienda.

1.3.1. METODOLOGÍA

La metodología que se ha seguido para la elaboración de este PMVS ha sido la prevista en la "Guía metodológica para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo", redactada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha la Consejería.

Se ha seguido el modelo propuesto en la Guía, en la que se homogeneiza cuestiones relativas a la terminología, a la cualidad y cantidad de la información a disponer para su elaboración, facilitando el volcado de los datos estadísticos (tanto de orden primario como secundario) necesarios para formular un Diagnóstico ajustado a las necesidades y perfil socio demográfico del municipio.

Con esta herramienta se da cumplimiento a los aspectos relacionados en el ya citado 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Las finalidades prioritarias son, de una parte, definir las políticas locales en materia de vivienda y, de otra, posibilitar la concertación de estas políticas entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

El PMVS aborda todo el trabajo analítico de obtención de información y análisis de fuentes, además del estudio de la demografía y la demanda actual de vivienda en el municipio y su proyección futura a corto, medio y largo plazo (dos, cinco y diez años); la descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existente, indicando los déficits detectados y las necesidades de rehabilitación; el estudio de la oferta del mercado de vivienda local y la comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, previsto tanto en la Ley como el PCVS y en el Plan Estatal, es un instrumento básico para contar con información actualizada, cualitativa y cuantitativa, sobre la demanda de vivienda y suelo; el diagnóstico de las personas y hogares que precisarán de vivienda protegida o social o de ayudas en materia de vivienda en el periodo de vida del Plan.

Finalmente, el PMVS evalúa las posibilidades que ofrecen tanto el planeamiento urbanístico vigente como el Patrimonio Municipal de Suelo y los recursos materiales y organizativos del Ayuntamiento para satisfacer la demanda detectada.

Conocidas las necesidades de vivienda y suelo, tras el estudio del parque de vivienda, la población y los suelos, se procede, en un segundo momento, a abordar la definición de los contenidos del PMVS, a partir de los objetivos y estrategias que ha establecido el Ayuntamiento.

Este segundo momento de definición de objetivos y estrategias, ha dado entrada a la formulación del Programa de Actuación del Plan.

Toda la tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, se han abordado contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan se ha construido desde el inicio colectivamente.

Las fases de Información Pública se han desarrollado empleando técnicas adecuadas. A tal efecto, se ha elaborado, al inicio de los trabajos e integrado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, un Plan de Participación Ciudadana que ha marcado el camino a seguir.

El Programa de Actuación del Plan contiene la descripción pormenorizada de las actuaciones que lo integran, su evaluación económica, la determinación de los mecanismos de gestión y de las fuentes de financiación de cada una de ellas, su programación temporal, las modalidades e instrumentos de gestión a implantar, los resultados perseguidos y los indicadores que han permitido evaluar el grado de obtención de resultados y logro de objetivos.

El PMVS, consecuentemente, se ha estructurado en dos partes (Información y Diagnóstico y Programa de Actuación).

Junto a los referidos contenidos, se han integrado en el Documento aquellos Anexos que se han considerado necesarios.

Memoria

Plan de Comunicación y Participación Ciudadana

Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación.

Expediente Administrativo

Resumen Ejecutivo

1.3.2. TRAMITACIÓN

El procedimiento para su aprobación seguirá, por tanto, los trámites del art. 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos en el artículo 131 de la LRJPAC y 133 LRJPAC:

1. Fase de consulta pública previa a la elaboración del plan, a través del portal web del Ayuntamiento en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LRJPAC.

2. Aprobación inicial por el Pleno. Artículo 22.2d) Ley 7 /1985 de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47.1 LBRL

3. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública y audiencia a los interesados** por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias,

4. **Remisión del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda para que emitan informe preceptivo** si se da el supuesto previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2012, así como el previsto en el artículo 31 del D141/2016 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

5. **Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias** presentadas dentro de plazo

6. **Aprobación definitiva por el Pleno.** En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

7. **Publicación en el BOP** del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.

8. **Remisión del PMVS**, una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda

En dicho procedimiento se deberá tener en cuenta, además las siguientes particularidades: -

- las que vienen establecidas por la materia específica de vivienda
- las derivadas de la propia organización municipal.

En cuanto a las primeras, la Ley 1/2010 de 8 de marzo del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su art. 13.6 determina que, una vez aprobado el PMVS el Ayuntamiento debe remitirlo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Por otro lado, la modificación de la Ley 7 /2002 de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012 de 30 de enero contiene en su disposición adicional tercera, el carácter preceptivo del informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter, que debe emitir, con carácter previo a la aprobación del PMVS, si el mismo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre .

1.4.OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN

El Plan municipal de vivienda y suelo, como documento de análisis, diagnóstico y propuesta de actuaciones en materia de política de vivienda municipal, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con el objetivo de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio.
- Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública.
- Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial de promoción pública.
- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.

- Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos.

El Plan municipal de vivienda y suelo se debe abordar desde una triple perspectiva, la cual dará lugar a la estructura del documento:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS va acompañado de un Plan de Participación Ciudadana que posibilita la participación de la población y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como establece la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en su artículo 11, en la elaboración de los PMVS es necesario fomentar 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 consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto de Plan de Comunicación y Participación ciudadana es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

- Hacer partícipe a la ciudadanía de las propuestas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Dar a conocer los distintos hitos del desarrollo, así como del documento final del Plan Municipal de Vivienda y Suelo a los potenciales actores involucrados y a los principales beneficiarios.
- Informar y comunicar los resultados del mismo a los organismos y entidades públicas y privadas que puedan estar interesadas.
- Realizar una comunicación eficaz sobre la temática del PMVS, utilizando los medios de comunicación y redes sociales, de manera adecuada a los tiempos actuales, ya que es la forma más extensible de llegar a toda la sociedad.

De este modo el Plan de Comunicación y Participación ciudadana resultante de este proceso se irá desarrollando en paralelo a la tramitación y seguimiento del documento en sus distintas fases, que vienen detalladas en el correspondiente apartado.

Con carácter previo a la redacción del Plan municipal de vivienda y suelo del municipio de Almáchar y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA), se somete a Consulta Pública esta iniciativa, a través del portal web del Ayuntamiento, con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por este Plan, puedan opinar y hacer aportaciones.

Además para fomentar la participación ciudadana a mediados del 2017 se elaboró, por parte del equipo redactor del presente documento, una encuesta a difundir por el Ayuntamiento al objeto de dar a conocer el inicio de la elaboración del PMVS en el municipio, su objeto y necesidad, recabar información sobre el estado de las viviendas, y recoger sugerencias y observaciones de los principales agentes sociales, así como de los vecinos del municipio.

Según informe del Secretario Municipal del Ayuntamiento no se recibieron aportaciones a la Consulta Pública y en relación a la encuesta, esta fue publicada en la sede electrónica así como en el enlace a la web municipal y también con reparto domiciliario en formato papel, con publicidad a través de la aplicación *Bandomovil Almáchar informa*.

En base a esta iniciativa se ha obtenido el siguiente resultado.

TOTAL ENCUESTAS	PRESENTACIÓN	
	Formato papel en el Ayuntamiento	Vía web
111	105	6

Del análisis de las mismas, se deducirá una información que nos acerque al conocimiento de las necesidades actuales de la población. A continuación se procede a analizar el

resultado de la encuesta previa realizada para el conocimiento sobre la situación de la vivienda en el núcleo.

2.1.RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA

De las 732 viviendas familiares principales existentes en todo el municipio de Almáchar (SIMA) se procede a analizar las encuestas recogidas en su único núcleo de población, ello supone una participación en torno al 15% del parque. Como resultado de dicha participación ciudadana, mediante la encuesta realizada, podemos extraer las siguientes conclusiones:

Del total de encuestas realizadas el 88% de las mismas corresponde con viviendas que son residencia habitual y en régimen de propiedad, en su mayor parte sin préstamo hipotecario sobre las mismas, según se desprende del 82% de los encuestados.

En cambio no es representativa la encuesta para viviendas de alquiler, cesión de uso o segunda residencia. Es por ello que tan solo un 4% de los encuestados pondría su vivienda en el mercado de alquiler.

Solo un 5% de las encuestas se corresponde con viviendas con algún tipo de protección, al menos en su origen, resultando todas las restantes viviendas libres.

La mayor parte de las viviendas de los encuestados, tienen una superficie media entre 90 y 110 m² de superficie, con tres dormitorios. La unidad familiar ronda los dos o tres miembros, y hay un 14% de viviendas ocupadas por una sola persona. Existen nueve encuestados con personas con movilidad reducida permanente en la vivienda. Tan solo un 2,7% de las viviendas están ocupadas por más de una familia, siendo una familia por hogar la tónica general de ocupación.

Más de un 30% de las encuestas corresponden con viviendas anteriores a 1956.

En cuanto a los problemas detectados para un uso adecuado de la vivienda, las humedades son los más repetidos entre los encuestados, seguidos de escalones o grietas, mientras que las estancias sin ventilación se presenta como una deficiencia común en un 15% de los encuestados.

Tan solo un 10% de las viviendas dice tener problemas en las instalaciones urbanas por falta de conexión o instalación inadecuada.

El 65 % de las viviendas no han sido rehabilitadas en los últimos 10 años, frente a un 35 % que si lo ha hecho.

Las actuaciones que se perciben más necesarias por los usuarios de las viviendas son la rehabilitación de cubiertas, fachadas, arreglos en baños, colocación de platos de ducha...

Solo un 9% de las necesidades reflejadas, son de una rehabilitación integral de la vivienda.

Solo un 5% de los hogares encuestados manifiestan que entre sus miembros requiere acceso a una nueva vivienda.

Un 12% de los encuestados expresa dificultad alta o imposibilidad de afrontar los gastos de la vivienda. Reflejando como gasto medio asumible entorno a los 110€ mensuales.

Percepción del espacio urbano

En cuanto a la percepción del espacio urbano del núcleo de población, la problemática y preocupación prioritaria para los encuestados es el mal estado de las calles, con un 42% de dicha mención en el total de los problemas mencionados, seguido a distancia, del problema de una mala iluminación. Son sin embargo poco frecuentes los problemas mencionados relativos a la limpieza, olores... atribuidos en su mayor parte a los perros y gatos sin supervisión por las calles del centro urbano.

3. ANÁLISIS.

La fase de análisis desarrolla los estudios demográficos, de vivienda y urbanísticos necesarios para obtener una visión completa de la problemática residencial en el municipio de Almáchar y de su relación con los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. El ámbito territorial del análisis es el del término municipal, pero teniendo en cuenta el contexto comarcal y territorial para la correcta valoración de esta problemática en el ámbito.

3.1.DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.

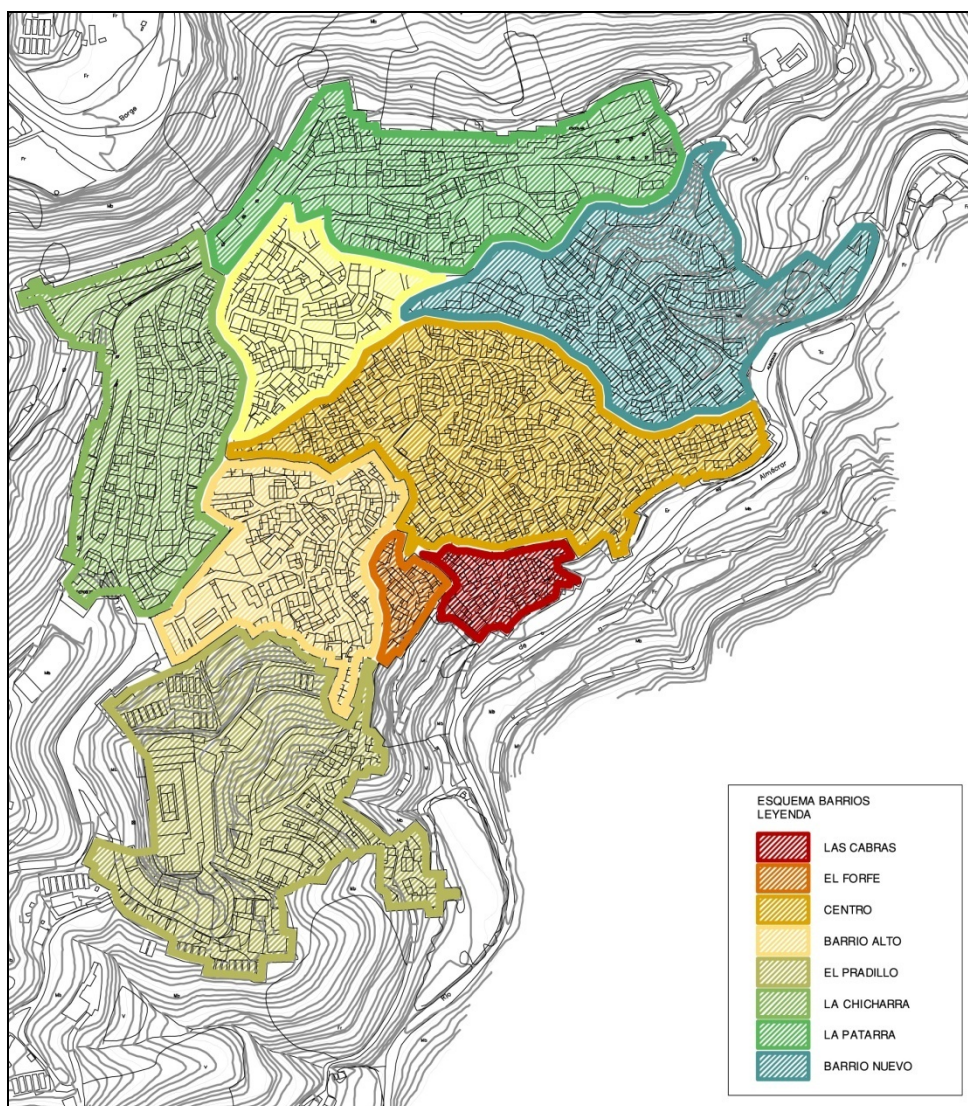
3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

Almáchar se encuentra situado al Este de la provincia, formando parte de la comarca de la Axarquía. El núcleo urbano se encuentra localizado en la parte Noreste del término municipal, a unos 255 m. sobre el nivel del mar, en un terreno alomado característico de la comarca donde se sitúa. El término se integra en el sistema de ciudades fundamentalmente gracias a la red viaria de carreteras, siendo los principales itinerarios que dan soporte a las comunicaciones la MA-3114 hacia la A-7 y Málaga, Andalucía Oriental y la salida al norte por la N-IV y la MA-3112, hacia Vélez-Málaga, Andalucía Occidental y el litoral Mediterráneo.

La superficie de su término municipal es de 1440 hectáreas con una población actual (Padrón de 2016) de 1.835 habitantes, concentrada en un solo núcleo de población y con un 9% de la misma habitando en edificaciones dispersas y diseminadas en el territorio.

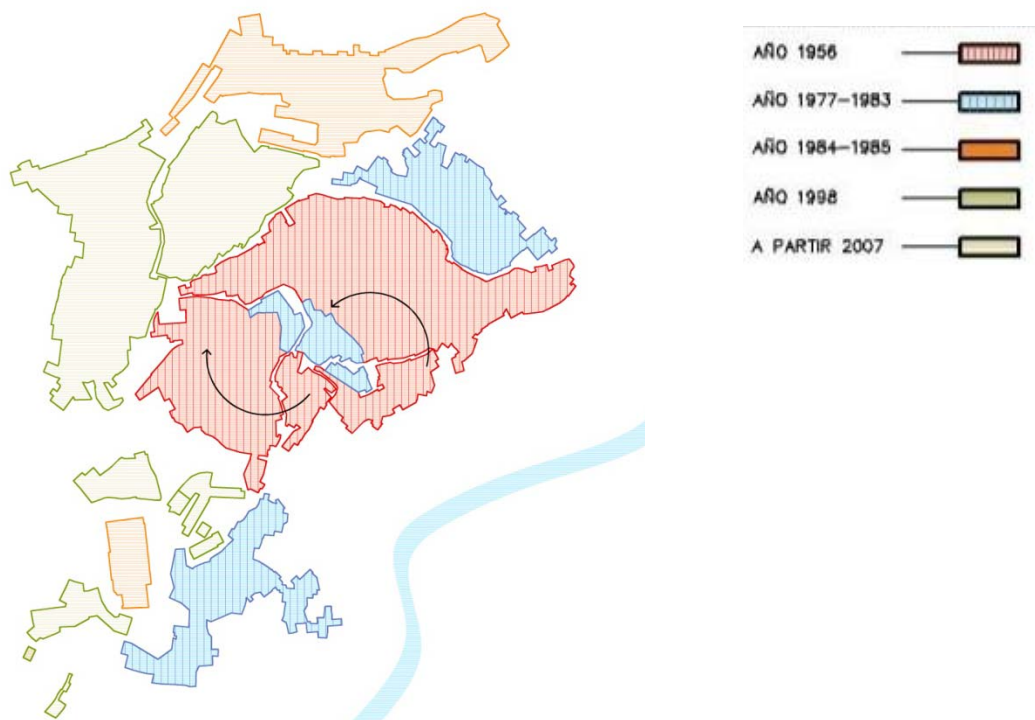
La estructura urbana de Almáchar ha ido cambiando a lo largo del tiempo. El núcleo primitivo estuvo situado en el "Barrio de Las Cabras" junto al río, posteriormente continuo su consolidación añadiendo nuevas edificaciones hacia el denominado "Barrio de El Forfe" que configuran ambos el origen del asentamiento. Ascendiendo desde el río por la ladera el crecimiento histórico se desarrolla hacia la zona que denominamos Centro donde encontramos la Iglesia parroquial de San Mateo, que se erige en 1505. Ya en el s. XVII se va consolidando la población en el ensanche tradicional que denominamos Barrio Alto, donde se situaba el Cementerio en origen periférico y poco a poco inserto en su trama.

Todos estos barrios tienen una morfología claramente medieval, con calles estrechas y quebradas. Posteriormente, se han ido formando nuevos asentamientos en la parte alta del pueblo. Así, los barrios más afectados por dicha expansión han sido La Patarra, monte en el que apenas había algunas casas antes de las nuevas construcciones, la Loma Chicharra o Camino de Málaga, el Pradillo y el Barrio Nuevo.



Actualmente por su implantación en el territorio y conexiones con el mismo, Almáchar no es una población de paso, sino en fondo de saco. El núcleo se extiende desde el río hacia el monte, entre los cerros llamados "Carnache y el Portichuelo", siendo el soporte territorial el elemento más influyente en la articulación urbana. El crecimiento y conformación del núcleo es de asentamiento en ladera, y el diseño queda estructurado por los viales y el desarrollo natural de las manzanas, adaptándose a la topografía hasta alcanzar el estado actual. Así, se configura el núcleo primitivo, caracterizado por casas dispuestas sobre calles empinadas, cabalgando unas sobre otras.

Se ha realizado un estudio para observar el crecimiento del municipio desde 1956 y comprender su dinámica en los últimos años. De manera simplificada, se observan cinco fases de crecimiento.



Asentamiento. Hasta bien entrada la década de los cincuenta, la única vía con que contaba el pueblo para comunicarse con Vélez-Málaga era el río. Todo el tráfico comercial se hacía a través de él, llegando a quedarse aislado en épocas de lluvias. El núcleo primitivo estuvo situado en el "Barrio de Las Cabras" junto al río, posteriormente continuo su consolidación añadiendo nuevas edificaciones hacia el denominado "Barrio de El Forfe" que configuran ambos el origen del asentamiento. Hasta el año 1956, ascendiendo desde el río por la ladera el crecimiento histórico se desarrolla hacia el oeste la zona que denominamos Centro donde encontramos la Iglesia y hacia el este Barrio Alto de origen periférico poco a poco inserto en su trama. Todos estos barrios tienen una morfología claramente medieval, con calles estrechas y quebradas.

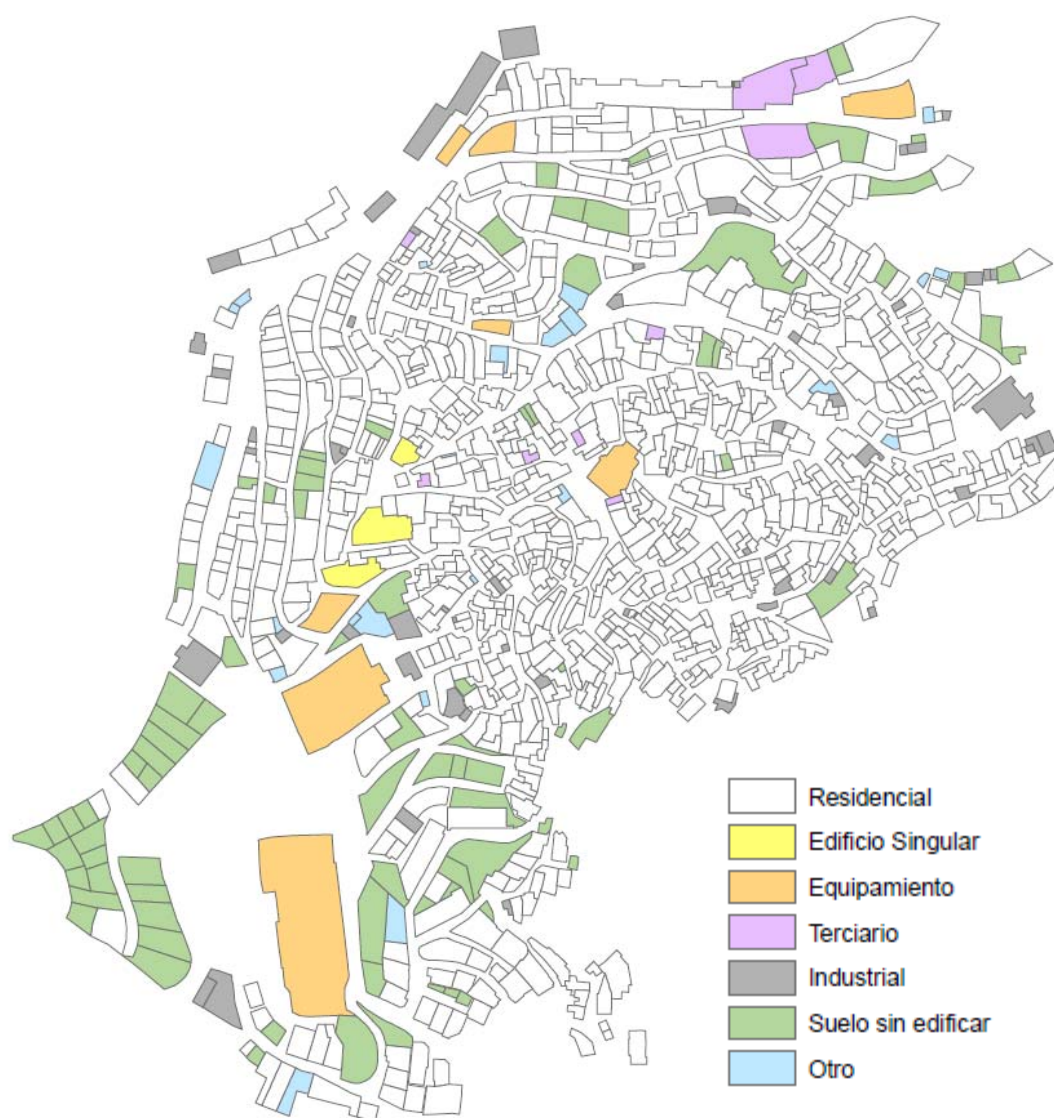
Consolidación de la trama existente. En la década de los 70, el Centro y el Barrio Alto, quedan parcialmente separados y es en este periodo cuando se completa la trama cosiéndolos. También se produce un crecimiento de carácter perimetral en torno a ellos, hacia el este y oeste, conformándose las barriadas de Barrio Nuevo y el Pradillo, que intentan no ascender el cerro y seguir las curvas de nivel marcadas por la topografía.

Crecimiento dotacional. Se aprecia en la época más reciente como aparecen equipamientos dotacionales de distinto tipo repartidos por el núcleo de población, tales como viviendas de VPO, casa cuartel, mesón, el aparta hotel, centro de arte y desarrollo CAD, el polideportivo municipal y el colegio público La Parra.

Crecimiento norte. Siguiendo las líneas marcadas por las curvas de nivel aparecen nuevas zonas residenciales. Se han ido formando nuevos asentamientos en la parte alta del pueblo, así los barrios más afectados por dicha expansión han sido la Patarra, monte en el que apenas había algunas casas antes de las nuevas construcciones y la Loma Chicharra o Camino de Málaga. El ritmo en la construcción ha ido aumentando en los últimos años, ocasionándose un problema de falta de suelo y cambios en las tipologías edificatorias, debido al crecimiento en altura de las construcciones. La demanda de viviendas con posibilidad de acceso mediante vehículo ha provocado un aumento de la construcción de obra nueva frente a la rehabilitación de las existentes.

3.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE

El núcleo urbano de Almáchar se compone de un sustrato de usos residenciales, que constituyen el soporte urbano fundamental, sobre el que se asientan o del que dependen el resto de usos y actividades. El uso industrial está concentrado al norte del núcleo. Las dotaciones generales básicas se localizan en el núcleo tradicional. Los nuevos equipamientos, sin embargo, están situados en los bordes debido a las reducidas dimensiones del casco histórico, pero bien insertos en la estructura urbana. Respecto a los espacios libres, hay un gran déficit de éstos, ya que solo cuenta con algunas plazas urbanas o parques y jardines no accesibles.



Plano descriptivo de los usos globales

En el casco urbano de Almáchar podemos distinguir dos áreas morfológicas dentro de la trama urbana: casco histórico o núcleo tradicional, las zonas de crecimiento y la periferia:

Casco histórico. Está formado por los barrios de Las Cabras, Barrio Alto, Barrio de la Cruz, el Forfe y el Centro, donde se encuentran las construcciones más antiguas y que configuran el ambiente urbano. El tipo de construcción tradicional que ha conformado históricamente el casco ha sido la vivienda rural, que resuelve de manera espontánea y concreta las necesidades de cada zona. La morfología urbana del núcleo tradicional se caracteriza por una parcelación pequeña e irregular con casas que se van adaptando a la topografía amontonándose unas sobre otras. Desde sus comienzos, las casas se construían sin orden aparente con entera libertad de disposición y altura, con calles estrechas y quebradas (adarves). Las viviendas responden a la tipología tradicional de la Axarquía y, en general, la ocupación del suelo en el interior de la manzana es máxima. Posee escasos espacios públicos y equipamientos.

Ensanche. Ensanche anexo y compacto al núcleo original, que corresponde con las edificaciones que han ido desarrollándose en los bordes del casco y de las vías de comunicación. En el ensanche la parcelación es más regular y con mayores proporciones y los viales mantienen el ancho necesario para las necesidades actuales de tráfico rodado. La ocupación de la manzana es máxima existiendo sólo algunos patios, y en la parte norte aparecen algunas parcelas con huertos de mayor entidad.



Vista actual del núcleo de población

Finalmente, existen algunos ejemplos de **edificación aislada** en los bordes, en la mayoría de los casos viviendas unifamiliares.

En el núcleo tradicional predominan las edificaciones unifamiliares entre medianeras conformando manzanas cerradas. Formando el núcleo tradicional de ensanche, emplean también la tipología unifamiliar entre medianeras con algunos ejemplos de unifamiliar aislada, sobre todo al sur-oeste y edificaciones plurifamiliares al norte. El tipo de ordenación dominante es la edificación en manzana cerrada, y en general las edificaciones son de una o dos plantas con teja como sistema de cubrición dominante.

3.1.3. VALORACIÓN DEL GRADO DE COMPACIDAD DE LA TRAMA EXISTENTE Y DE SU POTENCIAL DE ABSORCIÓN DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

Almáchar todavía no ha agotado la construcción de la totalidad del suelo residencial disponible en su núcleo urbano. Los grandes vacíos urbanos se sitúan en la periferia del casco histórico, en mayor proporción al suroeste, entre el campo de fútbol y el

equipamiento docente, donde se vienen desarrollando los nuevos crecimientos por tratarse de una ladera con una pendiente más moderada y adecuada para su ocupación.

Por el contrario, apenas aparecen parcelas sin edificar en el casco histórico y en la zona este de ensanche, se trata de una trama densa y compacta que se diluye conforme nos acercamos a los bordes.

La extensión de la zona consolidada por la edificación de uso global residencial, aun cuando no necesariamente exclusivo de viviendas, es de aproximadamente 21 hectáreas, lo que significa una densidad poblacional media de 90 hab/ha. (alrededor de 38 Viv./ha.).

Esta densidad de población por zonas es homogénea, ya que las morfotipologías residenciales del núcleo urbano son parecidas respecto al uso, siendo en la mayor parte de los casos la tipología residencial dominante la vivienda unifamiliar entre medianeras. Se han contabilizado **842 parcelas de uso residencial**, de las cuales la gran mayoría corresponden a viviendas unifamiliares, a excepción de tres bloques plurifamiliares que se ubican en la parte norte del núcleo, en el barrio de "La Patarra".

Del total del suelo urbano considerado como tal en el núcleo de Almáchar, con 216.753 m², se encuentran sin edificar y considerados solares vacantes un total de 12.318 m² lo que supone un **11,53% de tejido residencial en desuso**.



Plano de solares vacíos en el suelo urbano.

3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Este apartado se basa en análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios.

3.2.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

Según datos extraídos del Padrón correspondiente al año 2016, el número de personas que conforman la población de derecho del municipio de Almáchar asciende a 1.835 habitantes. Ello supone un 0,9% de los habitantes de la comarca de la Axarquía y el 0,1% de la provincia malagueña. Por sexos, en el año 2016 habitaban el municipio 890 mujeres, lo que supone un 48,5% del total de la población, frente a los 945 hombres que completan el 51,5% restante.

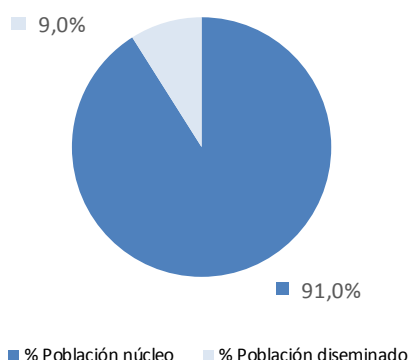
Figura 1. Población por sexo. Año 2016

	Población	%
Hombres	945	51,5%
Mujeres	890	48,5%
Total	1.835	100,0%

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continua. INE

La distribución de la población dentro del espacio territorial del término municipal se concentra en el núcleo urbano, ya que éste cuenta con el 91% de la población, mientras que la población que vive en diseminados representa el 9% del total de habitantes del municipio (existe un sólo núcleo de población).

Figura 2. Distribución de la población por núcleo y diseminados



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

Con el número de habitantes indicado anteriormente y una superficie aproximada de 14,4 km², la densidad de población en el término municipal asciende a 127,4 hab/km². Este valor está por debajo del registrado tanto en la comarca de la Axarquía en su conjunto, que llega en 2016 a los 201,7 hab/km², como en la provincia de Málaga (225,3 hab/km²).

Figura 3. Territorio de la provincia de Málaga por comarcas

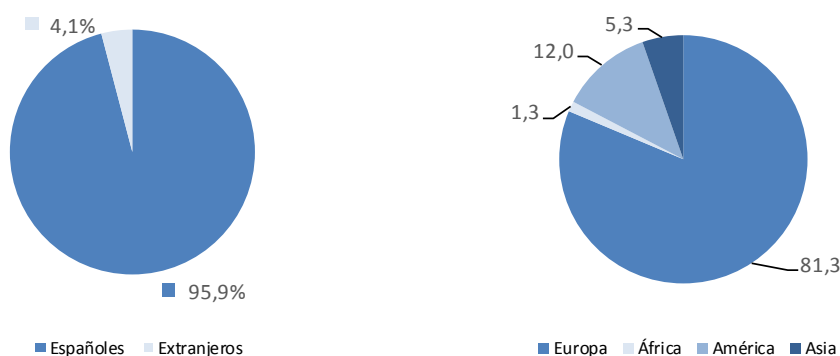


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo de Población y Viviendas. INE

POBLACIÓN EXTRANJERA

Del total de efectivos del municipio en 2016, solamente un 4,1% proviene del extranjero, valor muy alejado del peso registrado en la provincia (14,7%). En cuanto al continente de procedencia, destaca Europa, de donde vienen más de 8 de cada 10 personas extranjeras, el resto provienen de América, Asia y África.

Figura 4. Población extranjera Almáchar (2016)

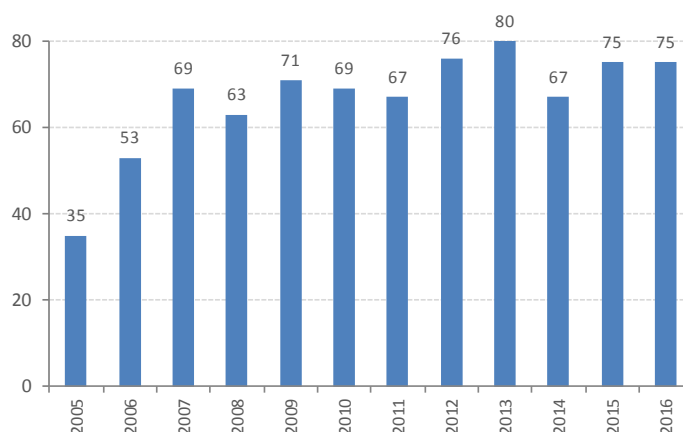


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

La principal nacionalidad residente extranjera del municipio proviene de Reino Unido, cinco de cada diez extranjeros provienen de este país, y en segundo lugar, de Alemania con un 12%, sin olvidar que el grupo que conforman *resto de Europa* tiene una cuota del 16% (cifra para tener en cuenta. En el caso de la población británica del municipio (y en general la europea y occidental), buscan en Almáchar una segunda residencia o una vivienda turístico-residencial, mientras que la población que proviene de otras zonas (principalmente América o África) llegan a estos municipios con el fin de poder trabajar en la agricultura y otros servicios y obtener recursos económicos.

Si se analiza la evolución de la población extranjera en el periodo 2005-2016, se puede comprobar cómo es positiva, en Almáchar se observa un crecimiento constante hasta 2013, llegando a estar empadronados en este municipio 80 personas de nacionalidad extranjera frente a los 35 de 2005. No obstante, se ha de reseñar que con respecto a la provincia en su conjunto, alcanza a representar el 0,03% de los extranjeros residentes en la provincia (239.760 en el año 2016).

Figura 5. Evolución de la Población extranjera Almáchar (2016)

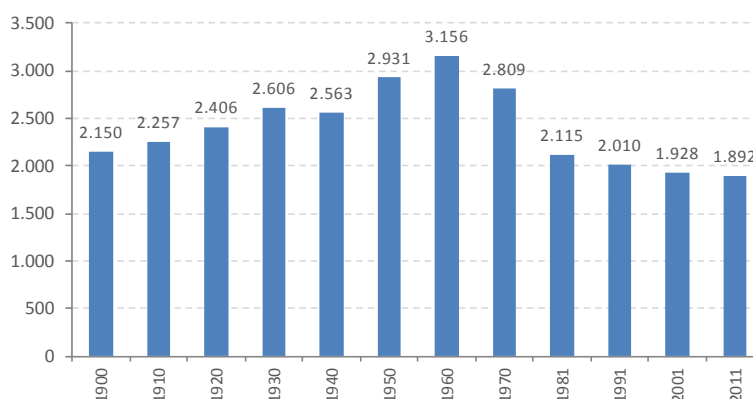


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

DINÁMICA DEMOGRÁFICA

Atendiendo a las cifras contenidas en los censos poblacionales realizados a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI, se puede comprobar cómo el municipio de Almáchar mantuvo durante la primera mitad del Siglo XX un crecimiento continuado hasta los años 60. De hecho, durante las décadas de los años 50 y 60 experimentó su mejor etapa de expansión demográfica, llegando a superar los 3.000 habitantes. Sin embargo, desde los años 70 hasta la actualidad, se ha producido un descenso paulatino de la población, siendo menos pronunciado ya en las últimas décadas, situándose la población en torno a los 1.900 habitantes.

Figura 6. Evolución de la población según Censo de población (1900-2011)



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

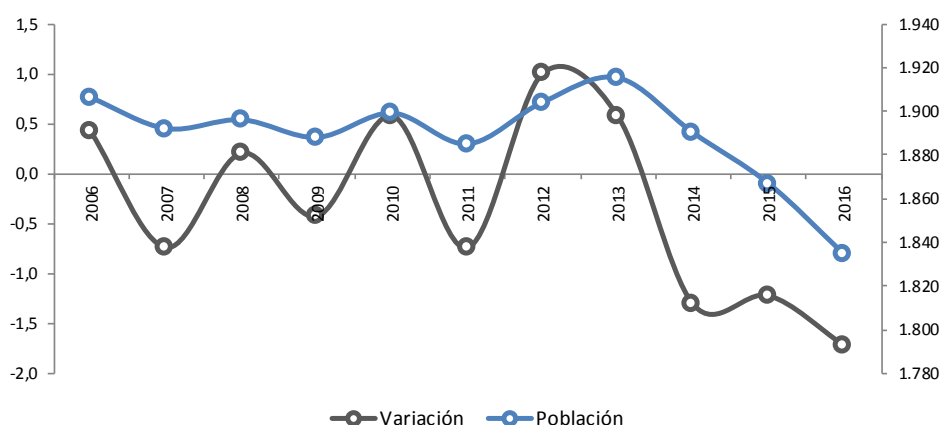
En el caso de Almáchar, municipio del interior de la zona oriental de la provincia, los datos confirman el trasvase de población que tuvo lugar desde la década de los 50 a los 70 en España, y muy especialmente en este caso, durante el decenio de los años setenta, que dieron lugar a una nueva distribución espacial de la población en el que las zonas rurales

perdieron gran parte de sus recursos humanos a favor de los grandes núcleos urbanos y todo el litoral mediterráneo, condicionando tanto el crecimiento de las áreas expulsoras como receptoras. Además, en el caso de la provincia de Málaga, el fenómeno turístico ayudó a la pérdida de población de los municipios de interior a favor de los costeros.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (2005-2016)

No obstante, es necesario realizar un análisis de la evolución reciente de la población del municipio de Almáchar atendiendo a las cifras contenidas en los datos del Padrón municipal de habitantes, que muestra un ligero descenso en el período comprendido entre los años 2005 a 2016. Así, el balance para este periodo pasa desde los 1.898 habitantes en 2005 a los 1.835 en 2016, lo que representa una pérdida de población de -3,3% para este periodo.

Figura 7. Evolución de la población 2005-2016



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

Un análisis detallado de lo que ha sucedido pone de manifiesto que Almáchar muestra una tendencia decreciente en este periodo, sobre todo desde 2013, ya que anteriormente sufre pequeños altibajos sin especial relevancia, y situando la cifra de población en torno a 1.900 habitantes. Es en los 3 últimos años cuando se observan los descensos interanuales más acusados, llevando la población hasta 1.835 habitantes en 2016, año especialmente significativo, ya que registró un descenso interanual del -1,7%.

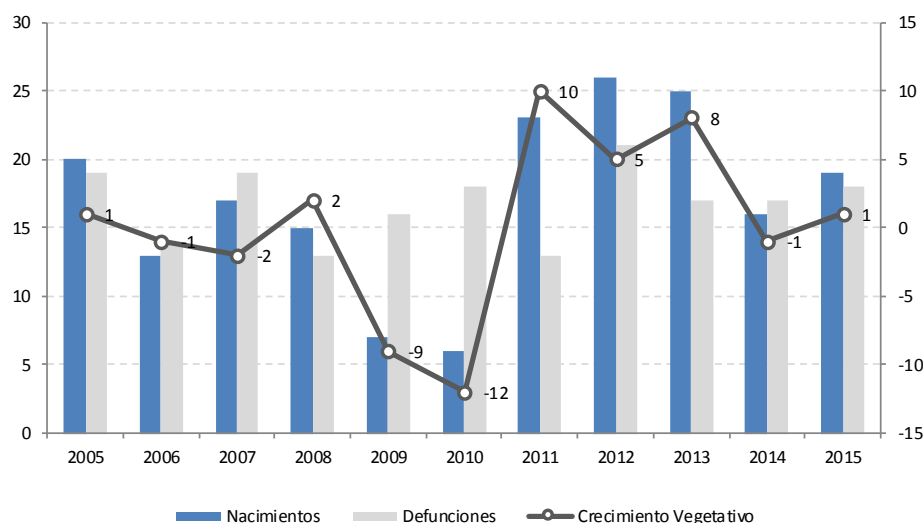
Un análisis de los componentes que influyen en el crecimiento o descenso de la población (nacimientos, defunciones y migraciones) muestra como en este municipio ha tenido una elevada influencia en la evolución de la población tanto los movimientos migratorios como el crecimiento vegetativo.

CRECIMIENTO VEGETATIVO

El crecimiento vegetativo del período 2005-2016 en Almáchar tiene dos tendencias diferenciadas. Así, durante los primeros años de este periodo, se registran valores negativos o como mucho con valor cercano a cero. Y es a partir de 2011 cuando ya se observan (a excepción de 2014) valores positivos, es decir, los nacimientos superan a las defunciones, llegando incluso en 2011 a su valor más elevado, concretamente 10 personas más.

Por tanto, se puede afirmar que en Almáchar actualmente se está produciendo un crecimiento demográfico por la vía del reemplazo generacional, a excepción de algunos años concretos.

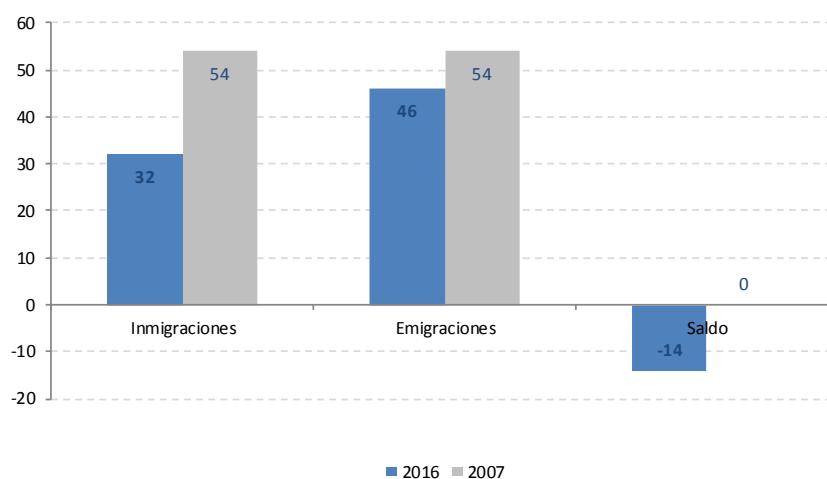
Figura 8. Movimiento natural de la población



SALDO MIGRATORIO

Con relación al saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes), en el término municipal de Almáchar, para el año 2016 el balance resulta negativo (es decir, el número de emigraciones supera al de inmigraciones), en un total de 14 personas. Si analizamos el dato al inicio del periodo objeto de estudio (año 2007), éste presentaba un valor cero (las inmigraciones se igualaron a las emigraciones en ese año). Por tanto, la variación en el saldo migratorio en los años 2007/2016, pasa a tener valores negativos.

Figura 9. Movilidad. Movimientos migratorios (2007– 2016)



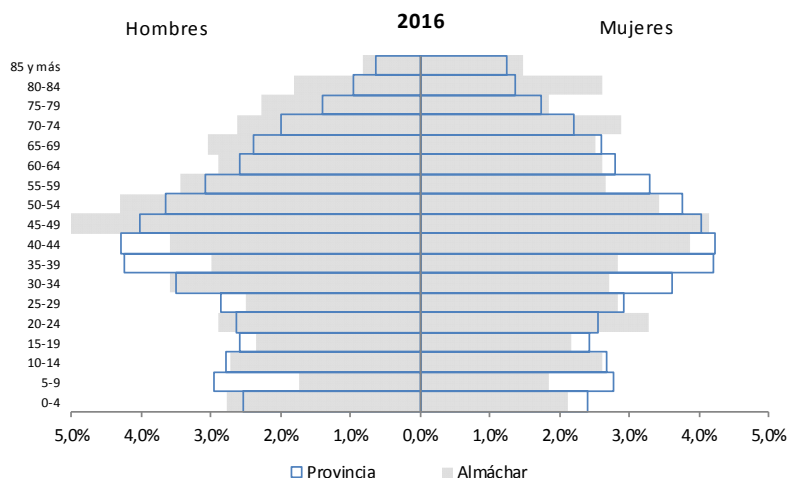
Fuente: Elaboración Propia a partir de Estadística de Variaciones Residenciales. INE

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La estructura por edad de la población del municipio de Almáchar es similar a la que se da en la mayoría de los municipios de interior de la provincia de Málaga, es decir, una base poblacional estrecha provocada por el progresivo descenso de la natalidad, y mayores cuotas en los grupos de edad más avanzados, debido en parte a la población extranjera residente. Así, se puede hablar de una estructura con forma irregular que muestra

significativas diferencias, en cuanto a la distribución por sexo en muchos tramos de edad. En el año 2016, la población masculina del municipio es mayoría con el 51,5% (945 hombres), frente al 48,5% de la población femenina (890 mujeres).

Figura 10. Pirámide de población Almáchar (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Padrón Municipal. INE

Un análisis de la pirámide poblacional muestra como los intervalos de edad más numerosos, en el caso de los hombres, son los comprendidos en los quinquenios de 45 a 49, con el 5,1% del total de la población, y entre 50 y 54 años con el 4,3%. Por lo que respecta a los tramos de menor edad, resulta significativo señalar que el municipio tiene menos proporción de población que la provincia. Y en lo referente a los intervalos de más edad, éstos en Almáchar tienen una mayor proporción de población que en el conjunto de la provincia, lo que pone de manifiesto un mayor grado de envejecimiento de la población.

Para las mujeres, el grupo de entre 45 y 49 años es el más numeroso, con un porcentaje del 4,1%, seguido por las mujeres entre 40-44 años, que agrupa el 3,9% del total. En los tramos inferiores de edad hay también menos proporción de población que en la provincia y en los de edad más avanzada el municipio tiene una mayor proporción de población que la provincia.

En cuanto a la provincia se refiere, los dos grupos con mayor edad, tanto para ellos, como para ellas, son los que ofrecen las cifras menores; así, los hombres tienen el 0,6% y el 1,0% y las mujeres el 1,2% y el 1,4% del total de la población. El dato mayor referido para ellos es el que va desde los 40 a los 44 años (4,3%), mientras que para ellas son dos intervalos, los que van desde los 35 a 39 años y los 40 a los 44 años (4,2% en ambos casos).

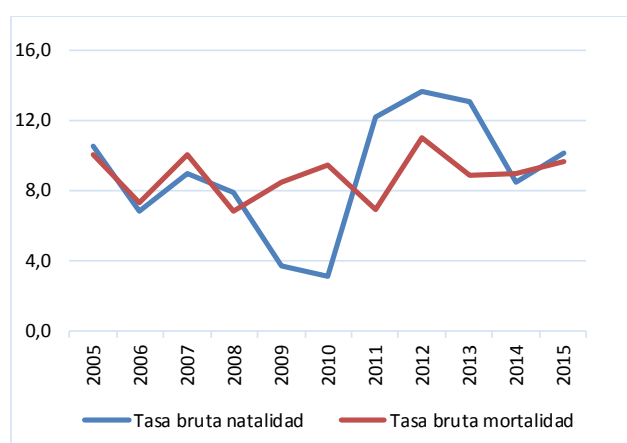
Los porcentajes de este espacio territorial nos proporciona una pirámide de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional. Como es obvio, y se puede ver en los respectivos apartados relacionados y analizados en este estudio, este hecho es consecuencia de las características particulares del movimiento natural y migratorio de la población, característico de las zonas rurales y de interior.

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS

TASA DE NATALIDAD Y DE MORTALIDAD

La tasa de natalidad es un importante indicador demográfico, ya que muestra el porcentaje de nacidos en un determinado lugar en relación con la población residente. Al igual que la tasa de mortalidad, que nos indica las defunciones de aquel lugar con relación a la población residente. En la siguiente figura se muestra la evolución de ambas tasas.

Figura 11. Tasa de Natalidad y Mortalidad en el periodo de 2005-2015 (‰)



Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. INE

En líneas generales, la tasa mortalidad de supera a la tasa de natalidad en los primeros años del periodo analizado, registrándose un crecimiento natural negativo. No obstante, a partir de 2011 la tasa bruta de natalidad es ya superior a la de mortalidad, al haberse producido más nacimientos que defunciones (exceptuando 2014), y siendo 2011 el ejercicio con mayor diferencia entre ambas (12,2‰ frente a 6,9‰).

INDICES DE JUVENTUD Y VEJÉZ

Para el análisis de estas variables nos centraremos en los últimos datos conocidos para el ejercicio 2016. Estas tasas de juventud y vejez, nos detallan cómo de joven o de envejecida se encuentra la población. En líneas generales, en los municipios rurales y de interior de la provincia de Málaga, suelen ostentar una población más envejecida que en las zonas costeras. Esto ocurre debido a diferentes causas: menor dinamismo económico en el municipio, por lo tanto, fuga paulatina de población en edad de trabajar. En cuanto al *índice de juventud*, con un 13,8% en Almáchar en 2016, debería ser un 35% o más para que a una población se la considere población joven. Se trata, incluso, de un dato inferior al registrado tanto en la comarca de la Axarquía (16,1%) como en el conjunto provincial (16,2%).

Respecto al *índice de vejez* (21,9%) se confirma la idea comentada anteriormente en este sentido, ya que para que una población sea considerada envejecida, el porcentaje del índice debe superar el 15%.

Figura12. Índices de Vejez y Juventud (2016)

Indicadores	Almáchar
Vejez	21,9
Juventud	13,8

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

ÍNDICE DE DEPENDENCIA

Otro indicador que tener presente en el estudio demográfico es el *índice de dependencia*, que indica la cuota de la población agrupada mayor de 65 años y menor de 15 respecto al grupo de edades intermedias. Así pues, el dato para 2016 del municipio asciende al 55,6%, en la comarca de la Axarquía al 51,2% y en la provincia de Málaga el 48,6%. Como se puede observar, el dato municipal está por encima de la provincia y de la comarca, superior al 50%, lo que de nuevo demuestra que tiene mayor dependencia al tener tanto

mayor cuota de población de mayor edad que en edad de trabajar, como una menor proporción de jóvenes.

Figura13. Índice de Dependencia (2016)

Indicadores	Almáchar
Dependencia	55,6

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

MERCADO DE TRABAJO

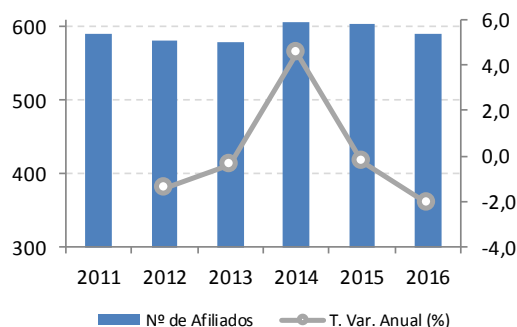
Este bloque trata de ofrecer un análisis del mercado de trabajo de Almáchar, dado que no se dispone de información de la Encuesta de Población Activa (EPA) a nivel municipal, y los datos del Censo son de 2011, se va a realizar una aproximación a través de otros indicadores. En concreto, para estimar el volumen de ocupación, se utilizarán los datos de afiliación de la Seguridad Social, lo que permitirá tener una aproximación de las personas que están ocupadas y, por otro lado, de la demanda de Empleo, a través de los datos de Paro Registrado, que proporciona el Observatorio ARGOS de la Consejería de Empleo de la Junta de Andalucía, que permitirá obtener el volumen de personas paradas.

DATOS DE OCUPACIÓN. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

Para tener una visión más actual de número de ocupados del municipio de Almáchar, se va a realizar un análisis del número de afiliados a la Seguridad Social en el periodo 2011-2016.

El total de afiliados (media anual) para el municipio de Almáchar, en 2016, asciende a 591. Si se realiza una comparación con el inicio del período de análisis, en 2011, se puede observar que el número de afiliados se ha mantenido prácticamente igual ya que contaba con 590 afiliados. Por tanto, los afiliados han crecido ligeramente un 0,1% en dicho periodo.

Figura 14. Evolución de los Afiliados (media anual)



Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

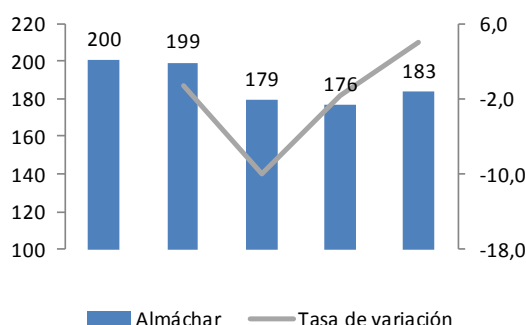
POBLACIÓN PARADA. PARO REGISTRADO

Para el análisis de la población parada tomaremos como referencia los datos más recientes del paro registrado publicado por ARGOS.

Para ello situaremos el análisis en el periodo 2012-2016, donde se observa un descenso de la población parada en el municipio de Almáchar, que supone una variación del -8,5%, pasando de un registro de 200 personas paradas al inicio del periodo hasta llegar a 183 parados en 2016. En los otros dos ámbitos territoriales analizados se observan también descensos: en la comarca de la Axarquía es muy destacado, del -44,5%, mientras que en la provincia de Málaga descendió en un -11,7%.

Respecto al último año de análisis (2016), es preciso señalar que se ha producido un leve incremento del 4,1% respecto al año anterior, dato que corrige los buenos datos de los años anteriores.

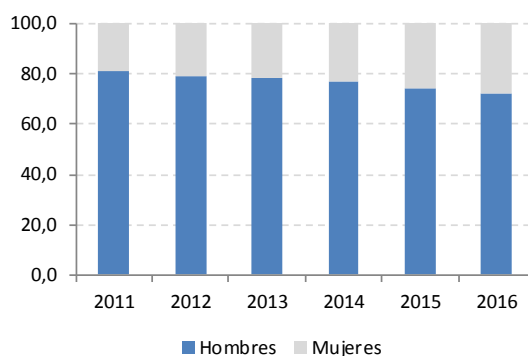
Figura 15. Paro registrado en Almería



Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016, podemos advertir que, en el caso de Almería, la población masculina supera a la femenina (71,9% para ellos y 28,1% para ellas), al igual que sucede en el ámbito comarcal. No obstante, la diferencia a favor del paro registrado masculino se ha reducido paulatinamente en comparación al inicio del periodo de análisis.

Figura 16. Paro registrado por sexo en Almería



Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

3.2.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

Procedemos a analizar la tendencia y proyección poblacional del municipio.

INTRODUCCIÓN

Una proyección demográfica consiste básicamente en prever los cambios que va a experimentar una población en función de los flujos que le afectan: flujos de entrada por natalidad o inmigración, flujos de salida por mortalidad y emigración.

Para estimar la evolución futura de la población, se pueden utilizar métodos relativamente sencillos que se limitan a aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento de la población (método de extrapolación), ya sea exponencial o geométrica, que reflejan un crecimiento futuro de la población total sin desagregarla por sexo o edad, sin tener en cuenta la posible evolución de los diferentes flujos demográficos que intervienen

en el tamaño y composición de la población de un territorio (mortalidad, fecundidad y migraciones)¹.

Sin embargo, para el presente trabajo es interesante conocer, no sólo la cantidad de población sino también las características de la población que reside o va a residir en un territorio para poder planificar y evaluar las necesidades y adecuación de las viviendas a las características de la población que podrá demandarlas.

Existen métodos bastante más complejos y fiables que proyectan la evolución de cada uno de los componentes, como es el caso de la proyección por componentes abiertas, que tiene en cuenta el crecimiento aritmético de la población, no por sí solo, sino como resultado de la combinación de la evolución de sus distintos componentes (mortalidad, natalidad, flujos migratorios) que influyen, la ecuación demográfica básica.

Sin embargo, para el cálculo de proyecciones de población a nivel comarcal o municipal, este método es de difícil aplicación, pues requiere de unas estadísticas que no se disponen a nivel municipal, a modo de ejemplo, no existen estadísticas que proporcionen en este ámbito territorial las inmigraciones por grupos quinquenales o las defunciones por grupos quinquenales o edades simples, necesarios para proyectar la mortalidad.

Así, para este estudio se ha aplicado el método de relación de cohortes que es el que mejor recoge y mide el flujo migratorio, y permite realizar una estimación de la población por sexo y edad, por lo que se pueden conocer las características de la población que va a residir a corto plazo en Almáchar.

No obstante, es necesario precisar que, si bien esta aproximación se realiza siguiendo una metodología científica, que servirá como base de partida para el desarrollo programático del presente Plan, habrá que tomar con cautela los resultados obtenidos, sobre todo en los casos donde existe un mayor riesgo a error, como son por ejemplo los municipios de menor población. Esto se debe, entre otras razones, a que estas proyecciones, no contemplan variables como la evolución de la economía a nivel local, comarcal, o incluso de ámbitos superiores, el impacto de acciones que influyan y marquen un cambio de tendencia en la zona, por ejemplo el BREXIT, la devaluación del euro, el encarecimiento de la vivienda residencial, el auge de un determinado tipo de cultivo, la construcción de una nueva vía de acceso, etc.

METODOLOGÍA

El **método de relación de cohortes** consiste en proyectar la población de un municipio o comarca teniendo como referencia la proyección de población de un área mayor que la contenga. En este caso, se ha realizado basándose en las proyecciones de población del de Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)². Se ha de advertir que existen unas proyecciones de población a nivel subregional, también realizadas por este Instituto, si bien no se ha visto conveniente su utilización dado que se realizaron hace varios años y no reflejan la tendencia demográfica reciente que ha registrado Andalucía, y por ende la provincia malagueña.

Así, tomando como referencia la proyección de población de la provincia para los años 2021, 2026 y 2031, se ha calculado la proyección de población para esos mismos años del municipio de Almáchar, a través del cálculo de unos coeficientes de crecimiento por cohortes de edad del área mayor (provincia de Málaga) y del área menor (Almáchar), coeficientes que incluyen implícitamente los efectos de la mortalidad y de las migraciones.

A continuación, se ha calculado otro índice de crecimiento diferencial entre la población del área mayor y del área menor.

¹ Estos métodos se utilizan en menor medida en la actualidad por no desagregar y por mantener constante el ritmo de crecimiento

² IECA, 2016: *Proyección población Andalucía, provincia y ámbito subregional, 2013-2070. Escenario medio*

Para el caso de la población de menos de 5 años, se ha realizado una simplificación con respecto a la metodología de relación de cohortes de edad de Duchêsne, para el que no se ha calculado la tasa de fecundidad ni de mortalidad entre los nacimientos y la población de 0-4 años, sino que se han calculado unos índices de crecimiento diferencial de la población de 0-4 años. La principal razón de aplicar esta simplificación se debe a que se obtienen unos mejores resultados en las proyecciones de este primer grupo de edad en las zonas con bajos niveles de fecundidad, como es el caso.

Los cálculos han sido los siguientes:

a) para la población de 5 a 84

$$P_{mi,x+5,x+9}^{t+5} = P_{mi,x,x+4}^t * CR_{M,x,x+4}^{t,t+4} * K_{mi,x,x+4}^{t-5,t-1}$$

Donde

$$CR_{M,x,x+4}^{t,t+4} = P_{M,x+5,x+9}^{t+5} / P_{M,x,x+4}^t$$

Y

$$K_{mi,x,x+4}^{t-5,t-1} = (P_{mi,x+5,x+9}^t / P_{mi,x,x+4}^{t-5}) / (P_{M,x+5,x+9}^t / P_{M,x,x+4}^{t-5})$$

b) De 85 y más

$$P_{mi,85+}^{t+5} = P_{mi,85+}^t * CR_{M,80+}^{t,t+4} * K_{mi,80+}^{t-5,t-1}$$

Donde

$$CR_{M,80+}^{t,t+4} = P_{M,85+}^{t+5} / P_{M,80+}^t$$

Y

$$K_{mi,80+}^{t-5,t-1} = (P_{mi,85+}^t / P_{mi,80+}^{t-5}) / (P_{M,80+}^t / P_{M,80+}^{t-5})$$

c) Cálculo de la población de 0-4 años,

En el que se emite una hipótesis según la cual la estructura de la ratio entre la población de 0-4 años y la población femenina de 15-49 es constante en el tiempo para las áreas pequeñas con respecto a la mayor:

$$P_{mi,0-4}^{t+5} = P_{mi,0-4}^{t+5} / \left(\sum_{i=1}^{i=n} P_{mi,0-4}^{t+5} \right) * P_{M,0-4}^{t+5}$$

$$P_{mi,0-4}^{t+5} = P_{mi,0-4}^t / P_{mi,f15-49}^t * P_{mi,f15-49}^{t+5}$$

Luego se desagrega para cada área menor según el sexo, en función del Índice de Género, que relaciona la proporción de población de cada uno de los sexos.

Por lo que respecta a las proyecciones de los hogares, uno de los problemas que se plantea es la falta de información para estimar su número, dado que no se dispone en este caso de las tasas de jefatura de hogar a nivel municipal. Así que, se ha simplificado su estimación, aplicando el promedio de personas por hogar de cada municipio y estimando que van a evolucionar según las proyecciones de hogares de la provincia, aplicándole un factor de corrección en función del peso de la población de más de 65 años y la evolución de la mortalidad de ese municipio.

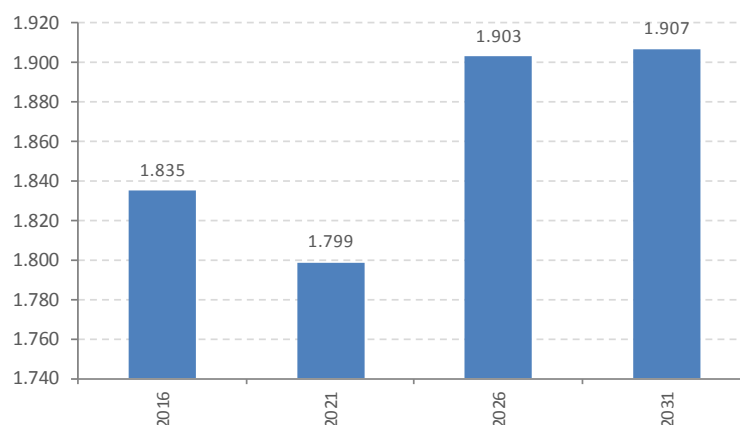
PROYECCIONES DE POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO 2021-2033

Una vez realizado un análisis de la evolución demográfica en los puntos anteriores se constata que es un municipio de la zona interior de la Axarquía en el que, a lo largo de la segunda mitad del siglo pasado, vivió un proceso de decrecimiento paulatino de población, si bien en las últimas décadas, este proceso negativo se ha atenuado y estabilizado.

Por otro lado, se observa una cierta dinámica demográfica, lo que atenúa la pérdida paulatina de importancia relativa de los grupos de edad más propicios a la formación de familias; del mismo modo en los últimos años se observa una tasa de mortalidad por debajo de la de natalidad, así como una ligera pérdida de población (saldo migratorio negativo).

Teniendo en cuenta todos estos factores, y los crecimientos de los últimos diez años de las cohortes de población de este municipio y de la provincia, así como la población proyectada de esta última, se prevé que Almáchar alcance en 2031 una población de 1.907 habitantes, lo que supone un ligero incremento del 3,9% desde 2016; en valores absolutos supone 72 habitantes más.

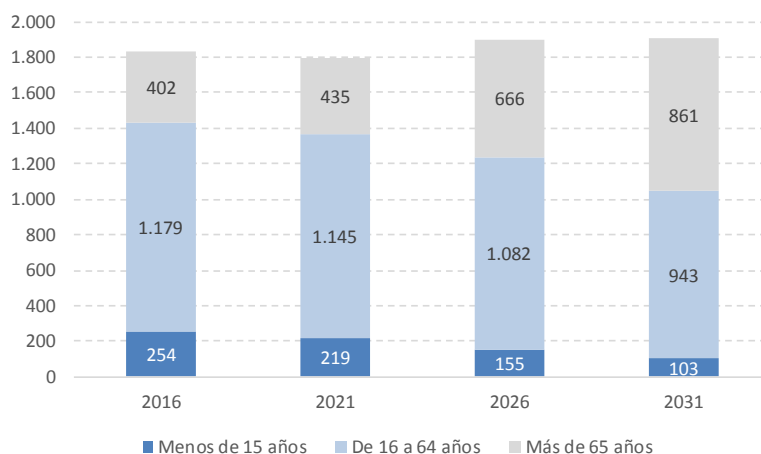
Figura 17. Proyección de población, Almáchar



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

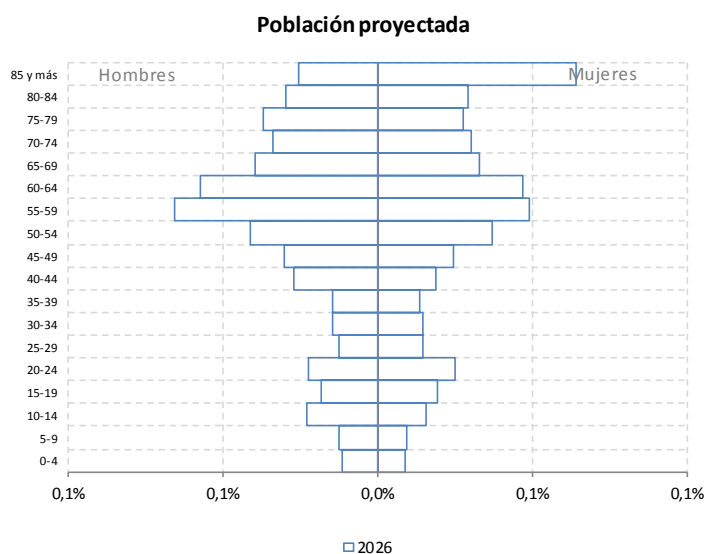
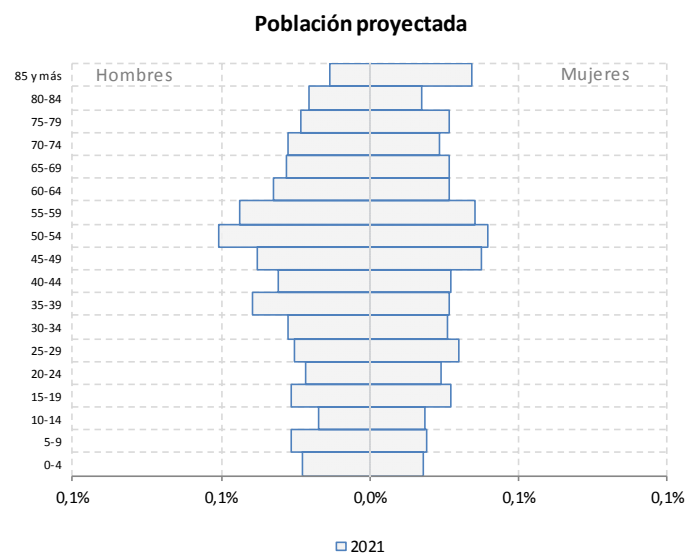
A continuación, se muestran los resultados por grupos de edad, que permitirán conocer cuál será y qué características tendrá la población del municipio de Almáchar en los próximos 15 años. En el municipio de Almáchar la proyección de población para 2031 prevé un descenso en la población en los intervalos de edad joven y adulto. En concreto, la mayor e importante pérdida se produce en la población de menor de 15 años, que desciende en un -59,4%, pasando de 254 habitantes en 2016 a 103 en 2031. En el caso de la población de más de 65 años, se prevé un importante crecimiento del 114,2%, de 402 en 2016 a 861 habitantes en 2031.

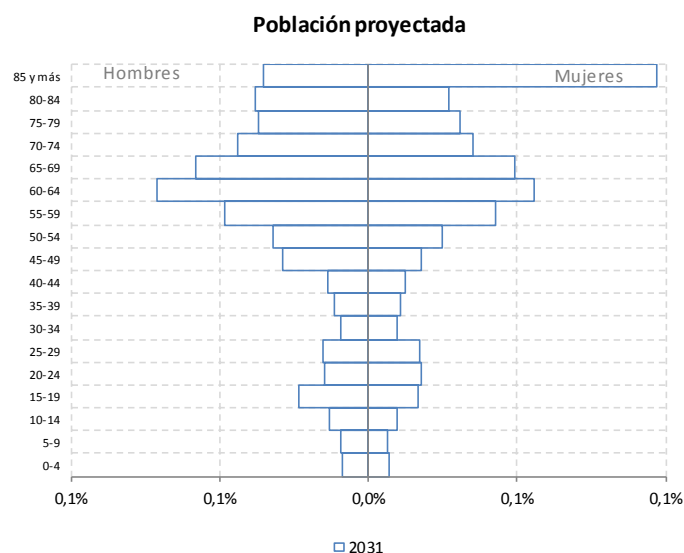
Figura 18. Proyección de población por grupos de edad de Almáchar



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

Figura 19. Proyección de población por grupos de edad de Almáchar





Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

La pirámide de población proyectada a 2031 presentará una base más estrecha que se ampliará en las cohortes de edad a partir de los 50 a 54 años, y en las siguientes cohortes de edad, sobre todo a partir de los 70 años, y con una mayor incidencia en las mujeres, entre otros aspectos por una mayor longevidad de estas. La caída de la fecundidad de los últimos años evidencia el estrechamiento de la pirámide en su base.

En definitiva, Almáchar va a experimentar un claro envejecimiento en el tiempo de la proyección, pues disminuye la proporción de niños y se incrementa el peso de los adultos y ancianos.

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2021 - 2031

A efectos de demanda de viviendas, más que la evolución de la población interesa conocer la evolución de los hogares, pues según la definición de censal constituyen un hogar el conjunto de personas que residen en una misma vivienda. Desde hace unos años, España está sumida en una serie de cambios sociodemográficos que están dando lugar a cambios en la estructura de los hogares, disminuyendo su tamaño y aumentando su número. Entre otros aspectos influyen:

- El retraso y la disminución de la natalidad
- El aumento de las separaciones y divorcios
- El aumento de las parejas de hecho o la convivencia prematrimonial
- El envejecimiento de la población que, unido a generalización y mejora de las pensiones entre los ancianos, les permite vivir independientemente de sus hijos

Por todo ello, se están incrementando los hogares compuestos por una o dos personas al prolongarse la duración de los ciclos de familia conocidos como nido vacío., es decir el hogar del que ya se han emancipado los hijos y viven más tiempo la pareja o el cónyuge que sobrevive, generalmente la mujer

Todas estas transformaciones están aumentando los tipos de forma de hogar, pues frente al tipo tradicionalmente mayoritario (matrimonio con hijos), están incrementando los hogares unipersonales (ancianos y divorciados), monoparentales (padre o madre con hijos) o pareja sin vínculo matrimonial. En definitiva, todos estos cambios demográficos y sociales están originando un cambio en la estructura de los hogares, disminuyendo su tamaño medio y aumentando su número.

Figura 20. Evolución de Hogares

	Almáchar
2001	660
2011	732
Tasa de variación	10,9%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Viviendas del INE

En el caso de Almáchar, en 2011 existen 732 hogares, que han experimentado un incremento del 10,9% respecto a 2001. De estos hogares, un 21,3% está formado un solo miembro y uno de cada tres está formado por dos miembros, destacando sobre todo y en relación al resto de ámbitos, que la proporción de hogares con más 3 y 4 miembros es mayor que en el resto de los ámbitos analizados.

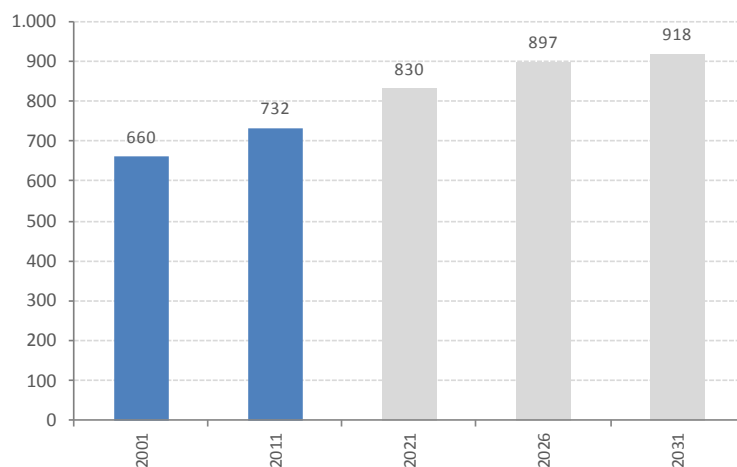
Figura 21. Hogares según nº de miembros

	Almáchar		Axarquía		Provincia	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
1 persona	150	21,3%	17.486	22,3%	136.238	22,6%
2 personas	233	33,2%	25.376	32,3%	178.897	29,7%
3 personas	169	24,1%	16.480	21,0%	128.932	21,4%
4 personas	150	21,4%	14.845	18,9%	117.111	19,4%
5 y más personas	0	0,0%	4.278	5,5%	41.320	6,9%
Total	702	100%	78.465	100%	602.499	100%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Viviendas del INE

Se estima que la evolución de los hogares en Almáchar seguirá una tendencia creciente, ayudada en parte por el incremento de población hasta 2031, así se estima que para 2031 este municipio tenga en torno a 920 hogares. La propia dinámica demográfica, en este caso se ve también reforzada con el aumento del número de hogares unipersonales, lo cual ayuda a que la evolución sea también positiva en el caso de los hogares, suponiendo que se van a reproducir los mismos procesos ya observados en otros municipios de estas características en España.

Figura 22. Proyección de hogares, Almáchar



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

3.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS

A partir del análisis demográfico anterior, se determina las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, en base al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), a los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y a la información obtenida de los servicios sociales municipales. Se incluye en el estudio y en la toma de datos la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

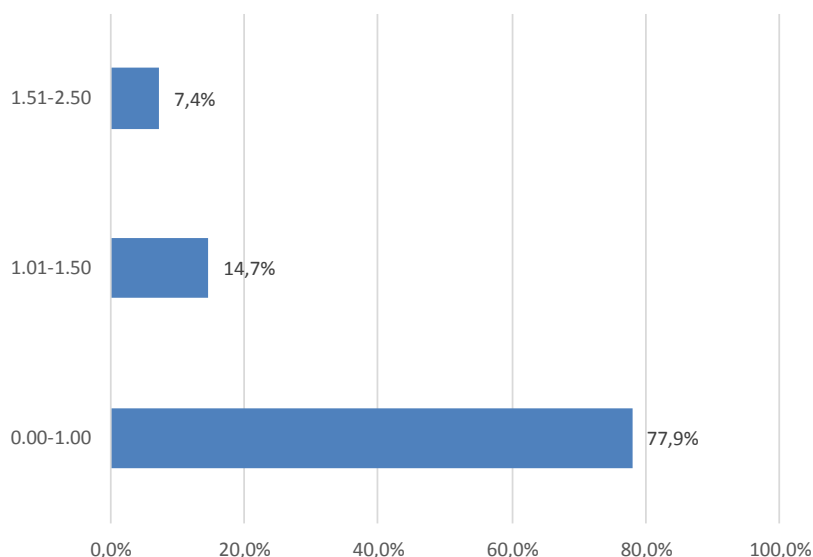
INGRESOS FAMILIARES

La dificultad de formar Gobierno que vivimos en el año 2016 impidió la publicación de los Presupuestos Generales del Estado lo que se traduce en una prórroga automáticamente de los del pasado año. De esta forma los valores del IPREM vuelven a ser los mismos que en 2016, es decir, **532,51€** mensuales, según consta en la publicación del Boletín Oficial del Estado Ley 3/2017, de 27 de junio.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples - IPREM – se utiliza como referencia para el acceso a subvenciones y ayudas públicas. Para lo cual se establece habitualmente un límite superior para los ingresos brutos fijado como un determinado número de veces el valor actual del IPREM.

En los registros municipales de demandantes de vivienda protegida de la Web de la Junta de Andalucía, pertenecientes a la Consejería de Fomento y Vivienda, aparecen los rangos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) distribuidos por familia y municipios que, en el caso de Almáchar, son los siguientes:

Figura 23. % Inscripciones según rangos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

De acuerdo con la información recopilada, que contiene datos de ingresos familiares mensuales netos, se observa como en el registro municipal de demandantes de vivienda pública realizado entre el 1 de enero de 2009 y el 30 de septiembre de 2017, la mayoría de las familias se sitúan en el rango inferior, no existiendo familias demandantes en los tres rangos superiores.

DEMANDAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28/12/2009 fue publicado íntegramente el Reglamento Regulador de las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Almáchar, estando plenamente vigente.

A partir de la fecha se inicia el proceso de inscripción de todos los demandantes de vivienda que reúnen los requisitos en la localidad, realizándose un total de 72 inscripciones en el RMDVP de Almáchar.

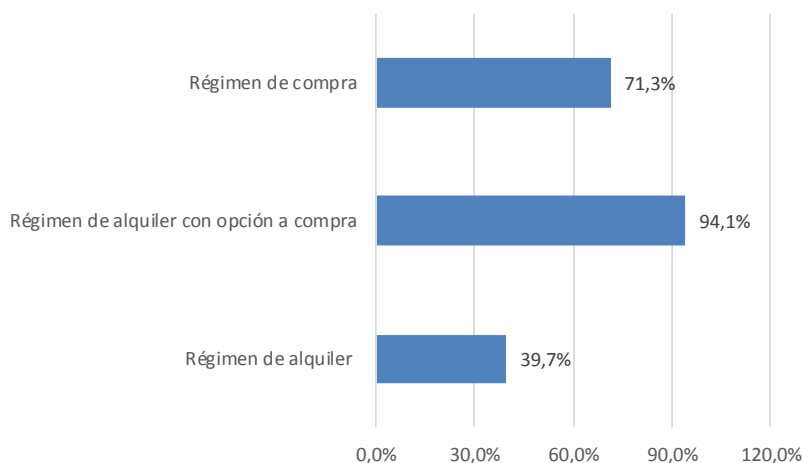
Posteriormente, y por problemas diversos, se produce una Cancelación de Oficio de las inscripciones existentes que se ha venido a solucionar a partir de Mayo 2016 en el que se inicia un proceso de revisión y comprobación de datos, se activan las solicitudes existentes que siguen reuniendo requisitos básicos para la inscripción, se dan de baja aquellas que ya no los reúnen, se registran nuevas solicitudes de demandantes de vivienda y se anulan algunas otras por diversos motivos.

En el periodo de mayo 2016 a mayo 2017, se actualiza por completo el RMDVP de Almáchar que tiene en la actualidad un total de 64 solicitudes activas.

En relación con los datos obrantes en el **Registro de Demandantes de Vivienda Protegida** de este municipio, extraídos de la Web de la Junta de Andalucía, de la Consejería de Fomento y Vivienda, se ha de indicar que, en dicho registro, constan 148 solicitudes de las cuales 136 fueron inscripciones, y que a su vez cuentan solamente con 64 activas y por tanto 72 caducadas.

En el mismo registro aparece como alternativa más elegida en cuanto al régimen de acceso a la vivienda, el alquiler con opción a compra.

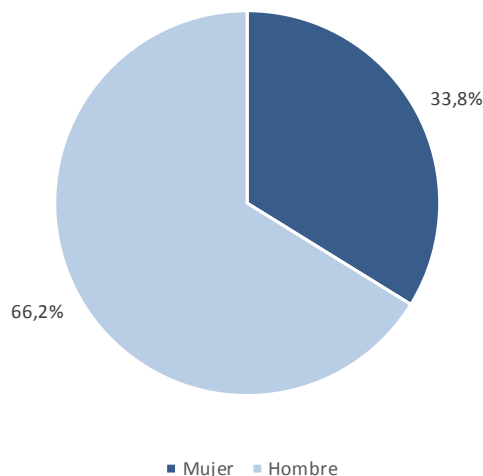
Figura 24. % Inscripciones por tipo de régimen 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

En el caso de Almáchar, el perfil de los demandantes de vivienda no se distribuye de manera equitativa entre los dos sexos, siendo superiores las inscripciones masculinas, dos tercios del total.

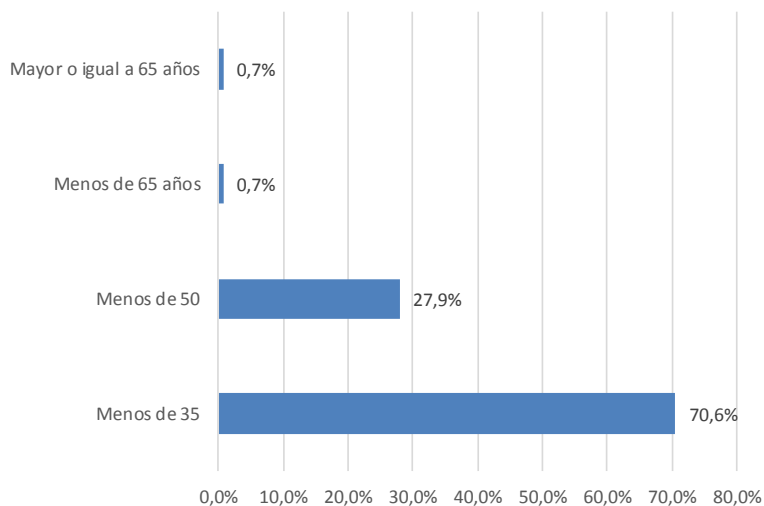
Figura 25. % Inscripciones por sexo 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

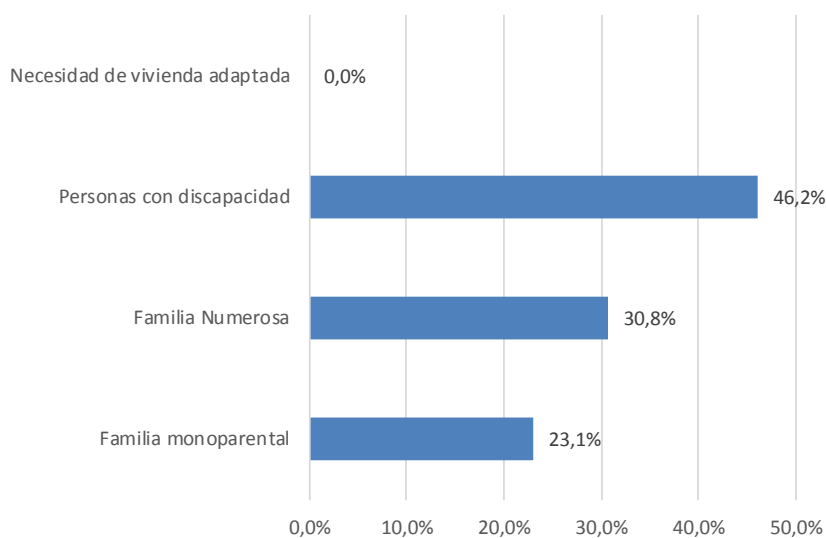
El perfil de solicitudes de demandantes de vivienda protegida según rango de edad se corresponde en su mayoría a personas menores de 35 años, con familia monoparental o personas con discapacidad, cuya tipología de vivienda demandada para emanciparse requiere viviendas que prevea una única unidad familiar, en la que la superficie de dicha vivienda supere el mínimo de m² útiles construidos de la VPO.

Figura 26. % Inscripciones por rango de edad, 2017



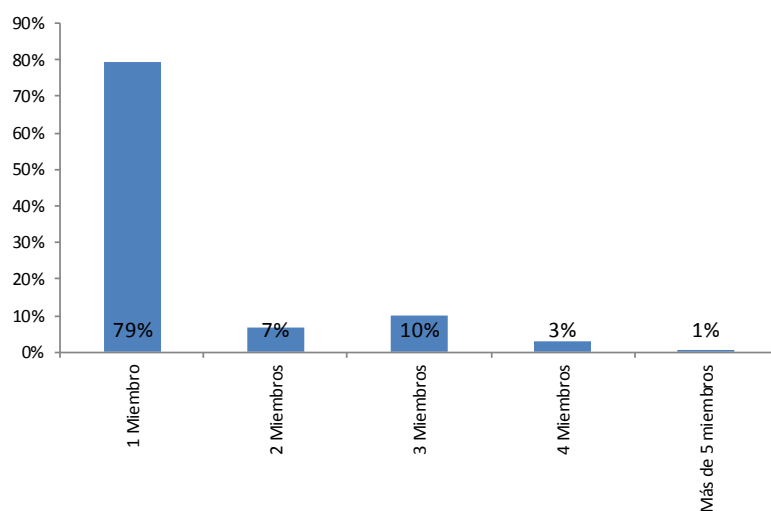
Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

Figura 27. % Inscripciones por composición familiar y accesibilidad, 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

Figura 28. % Inscripciones por tamaño de unidad familiar, 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

Esta estimación de demandantes se confirma en el análisis poblacional, asociado a los procesos de emancipación por la edad del demandante y las necesidades de cambio de residencia derivadas de los datos proporcionados por asunto sociales.

3.2.4. PERSONAS Y COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y RESIDENCIAL

A continuación se analizar, más específicamente, las necesidades y demandas relacionadas con aquellas personas y colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión social.

Dentro de estos colectivos se encuentran las personas jóvenes menores de 35 años, las mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, las familias monoparentales, las unidades familiares con menores a su cargo, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, las personas emigrantes retornadas, las personas inmigrantes en situación de exclusión social, las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

Estas personas y colectivas se analizan en base a:

- Situación laboral
- Ingresos familiares
- Situación o riesgo de exclusión social

Para la estimación de la población en riesgo de exclusión, se ha tenido en cuenta la información facilitada por los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad y la aportada gracias al conocimiento de la realidad social del personal de los distintos ámbitos del propio Ayuntamiento consultados a tal efecto. Así pues se procede a analizar el riesgo de exclusión tanto social como residencial de la población del municipio.

La vivienda como una de las necesidades básicas de toda persona, siempre ha sido un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los servicios sociales del municipio de Almáchar aunque no haya ocupado lugar preferente entre las demandas atendidas. No obstante, desde los Servicios Sociales se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

El análisis realizado sobre las demandas planteadas por los usuarios y usuarias, parte de dos distinciones demanda de vivienda o adaptación de la misma a nuevas necesidades:

- Demandas de vivienda: donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro.
- Demandas de adecuación de las viviendas para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat: entre ellas están las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

En el siguiente cuadro se procede a sintetizar las distintas situaciones habitacionales detectadas en Almachar que provocan problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben de ser objeto de una atención especial.

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR : AYUNTAMIENTO Y ASUNTOS SOCIALES
SIN TECHO	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno	No se tiene conocimiento de personas sin techo.
SIN VIVIENDA	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	No se tiene conocimiento de personas sin vivienda que se encuentren alojadas en centros dedicados a colectivos vulnerables, no existiendo tampoco en el municipio centros de éste tipo.
VIVIENDA INSEGURA	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular	No existe ningún registro para poder afirmar que en el municipio existan personas viviendo en alojamiento inseguro sin título legal.
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*	SI Se tiene conocimiento de las dificultades de al menos 10 familias para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio, no pudiendo especificarse la situación actual de las mismas, respecto al riesgo o amenaza de desahucio, sabiendo que en algún caso se han conseguido moratoria para el pago de dicha hipoteca durante algunos años.
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato	NO se tiene conocimiento de inseguridad por violencia en el ámbito familiar
VIVIENDA INADECUADA	Personas viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	NO Se tiene conocimiento de la existencia de personas viviendo en edificaciones inadecuadas o no convencionales (caseta/corral) reutilizadas para vivir. NO Se tiene conocimiento de ocupaciones ilegales de vivienda deshabitada.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	SI Se tiene conocimiento de al menos 5 viviendas en propiedad con malas condiciones de higiene y habitabilidad por falta de mantenimiento, asociado a problemáticas sociales de incapacidad, soledad y vulnerabilidad. SI se tiene conocimiento de al menos 23 viviendas en propiedad con problemas estructurales o constructivos graves, según informe emitido por los servicios técnicos municipales.
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar	NO Se tiene conocimiento de situaciones de hacinamiento
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	SI Se tiene conocimiento de un caso particular

En referencia a personas y colectivos en riesgo de exclusión social, debemos señalar también los distintos programas y atenciones que la Trabajadora Social de Almáchar tiene en marcha, como son el Programa Operativo del Fondo de Ayuda a los más desfavorecidos de la Unión Europea (FEAD 2014-2016) que se implanta a través de la Diputación de Málaga, en el año 2016 contó con 97 beneficiarios y en 2017 hasta la fecha cuenta con 43 beneficiarios.

Por otro lado, se han valorado otros programas que arrojan datos sobre la población en riesgo de exclusión social como son el reparto de alimentos a los beneficiarios de Bancosol 2017 entre los que se encuentran 29 unidades familiares; los solicitantes de la Ayuda A La

Contratación 2016 que se cifran en 33 miembros de unidades familiares; los solicitantes de la ayuda de SUMINISTROS VITALES 2016 de la que se han beneficiado 11 unidades familiares; y los solicitantes de la ayuda de Garantía Alimentaria 2016 cuyos beneficiarios se cifran en 25 unidades familiares.

A modo de resumen, en la interpretación de estos datos y haciendo una media de unidades familiares con tres o cuatro miembros en algún caso y en cada uno de los programas, se ha cifrado la población atendida en riesgo de exclusión social en Almáchar en **100 personas en unas 33 familias, lo que supone un 5,4 % de la población total.**

VIVIENDAS EN SITUACIÓN DE INSEGURIDAD ECONÓMICA		
PROGRAMA	BENEFICIARIOS 2016	BENEFICIARIOS 2017
FEAD-DIPUTACIÓN	97	43
BANCOSOL 2017	34	29
AYUDA A LA CONTRATACIÓN 2016	33	
SUMINISTROS VITALES 2016	11	
GARANTÍA ALIMENTARIA 2016	25	

3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

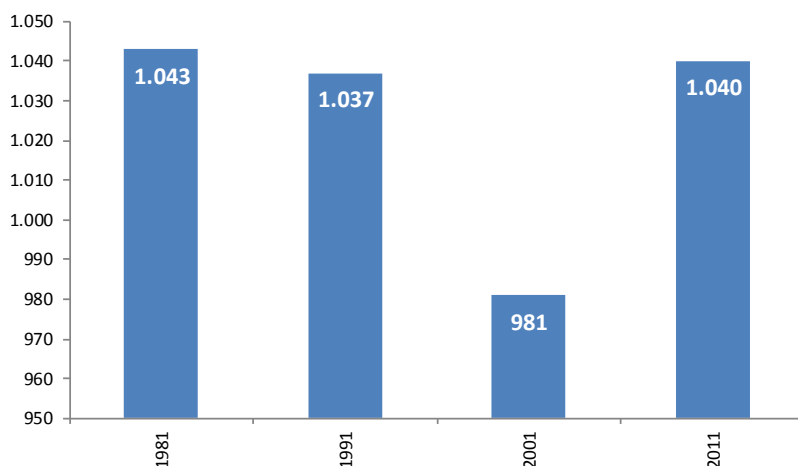
3.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

De la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, unido al trabajo de campo realizado por los técnicos municipales sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Almáchar, podemos elaborar un diagnóstico del mismo.

Analizaremos el estado, características, mercado, evolución y particularmente la vivienda protegida y las situaciones anómalas del parque de viviendas en el núcleo de población.

El total de viviendas existentes en Almáchar, según los datos recogidos del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE), es de 1.040. De este total, la mayor parte corresponden al tipo de viviendas principales con un 70,38%, mientras que el 29,61% restante corresponde a las no principales. En dicha evolución observamos una línea ascendente de viviendas en el municipio. En 30 años, es decir, desde 1981 a 2011, fueron un total de 651 viviendas construidas.

Figura 29. Evolución de las viviendas totales



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas. INE

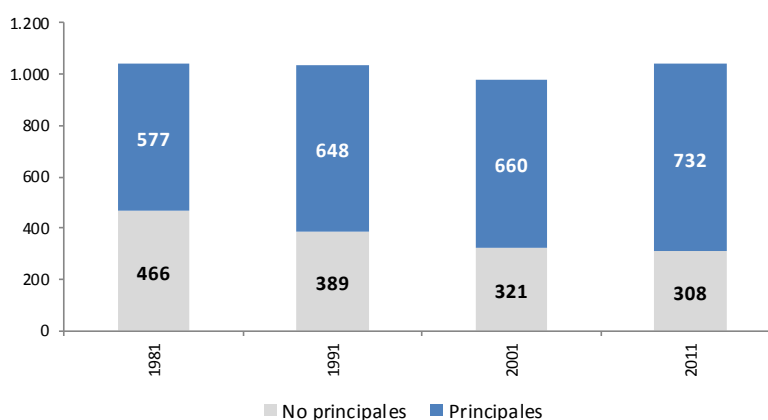
De las 1.040 viviendas censadas en el año 2011 en el municipio de Almáchar, se detectan que se encuentran vacías 114 y de segunda residencia unas 194 viviendas.

	PRINCIPAL	SECUNDARIA	VACÍA	TOTAL VIVIENDAS
Almáchar	732	194	114	1.040

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del SIMA

Si comparamos estos datos con la comarca de la Axarquía vemos que el escenario es similar, ya que las viviendas principales también son mayoría (57,7%), al igual que en el conjunto de la provincia, donde representan el 67,6%.

Figura 30. Evolución de las viviendas totales



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Estableciendo una comparativa con el Censo de 2001, se comprueba que la variación total de viviendas familiares es positiva (+6,0%), sobre todo debido al aumento de las viviendas principales, donde el crecimiento es de un +10,9%, ya que por el contrario, descienden un -4,0% en el caso de las viviendas no principales. Por su parte, en la comarca de la Axarquía las viviendas principales han experimentado un crecimiento muy superior, concretamente del 48,9%, y en la provincia de Málaga un 39,5%.

VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES

De las 1.040 viviendas censadas en el año 2011 en el municipio de Almáchar, se detectan que 308 no son principales, si bien no se dispone información estadística sobre cuáles de éstas se encuentran vacías y cuales se corresponden con viviendas de segunda residencia.

Figura 31. Evolución de las viviendas principales y no principales

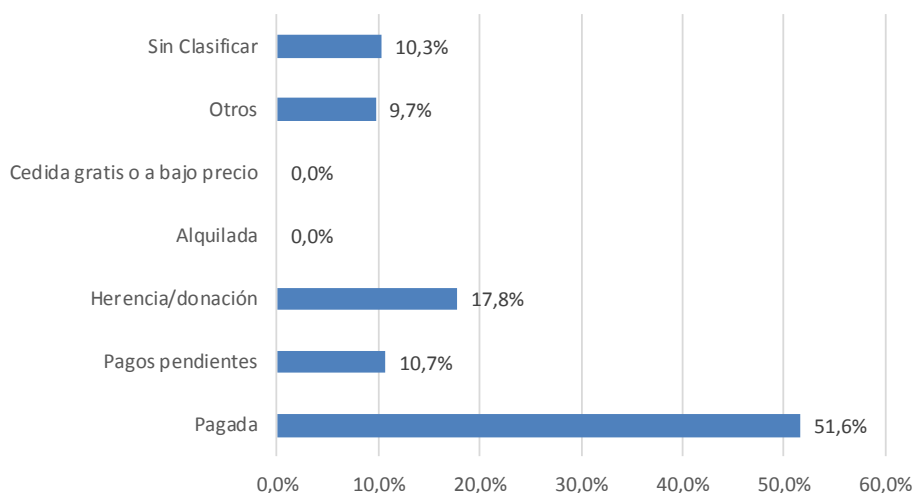
Típos de viviendas	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%
Principal	577	55,3%	648	62,5%	660	67,3%	732	70,4%
No Principal (*)	466	44,7%	389	37,5%	321	32,7%	308	29,6%
Segunda residencia	346	33,2%	300	28,93%	86	8,77%	n.d.	0,00%
Vacías	120	11,5%	89	8,58%	229	23,34%	n.d.	0,00%
Otras	-	0,0%	-	0,00%	6	0,61%	n.d.	0,00%
Total	1.043	100%	1.037	100%	981	100%	1.040	100%

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

Según los datos del Censo de Población de 2011, el 51,6% de las viviendas familiares de Almáchar están pagadas, casi una de cada cinco se han heredado y la décima parte están pendientes de pago.

Figura 32. Viviendas según régimen de tenencia

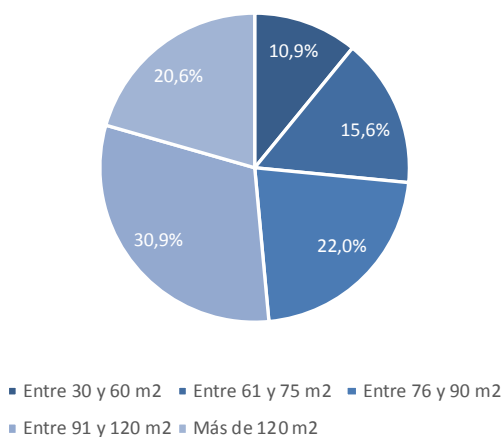


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS Y NÚMERO DE HABITACIONES

Según datos del SIMA, la franja más representativa de la superficie de viviendas es de entre 91 y 120 m², con el 30,9%, seguida por las viviendas entre 76 y 90 m², que representan el 22% del total. La superficie media de las viviendas es de 105,30 m².

Figura 33. Viviendas según metros cuadrados



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Por otro lado, casi nueve de cada diez viviendas en Almáchar tienen más de 5 habitaciones, cuota superior a la observada tanto en la comarca de la Axarquía (63,2%) como en el promedio de la provincia (59,6%).

ALMACHAR- Número de viviendas en según metros cuadrados								
MENOS DE 30 m2	ENTRE 30 / 60 m2	ENTRE 61/ 90 m2	ENTRE 91/120 m2	ENTRE 121 /150 m2	ENTRE 151/ 180	MÁS DE 181 m2	No procede	TOTAL
23	81	210	199	89	37	21	321	981

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del SIMA

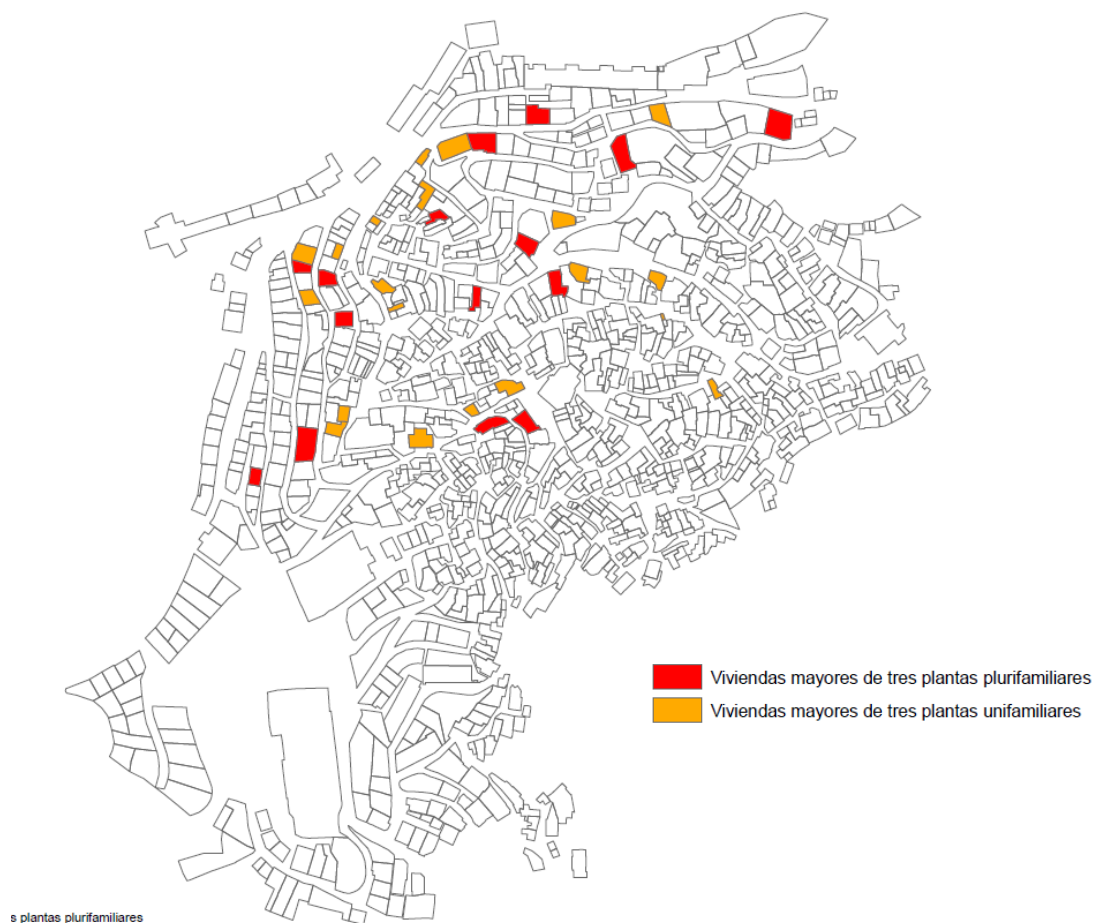
En base a esta dimensión se deduce que el número de estancias por vivienda es el siguiente.

ALMACHAR - Número de estancias por vivienda										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más	TOTAL
1	20	30	96	149	167	98	51	27	21	981

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del SIMA

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el IECA a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es de 2 plantas lo que representa un 60% del total de los edificios de Almachar.

ALMACHAR – Número de plantas				
1	2	3	4	TOTAL
258	623	148	11	1040

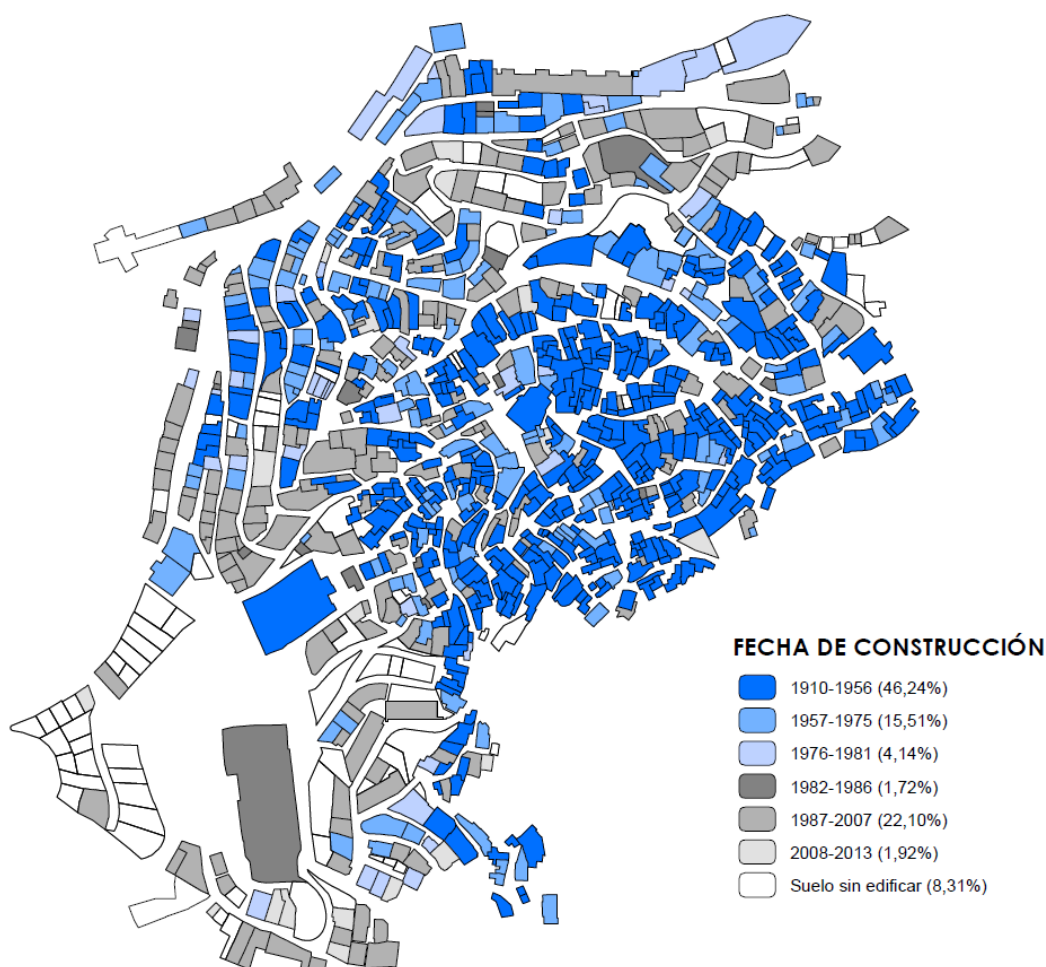


ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA TIPOLOGÍA

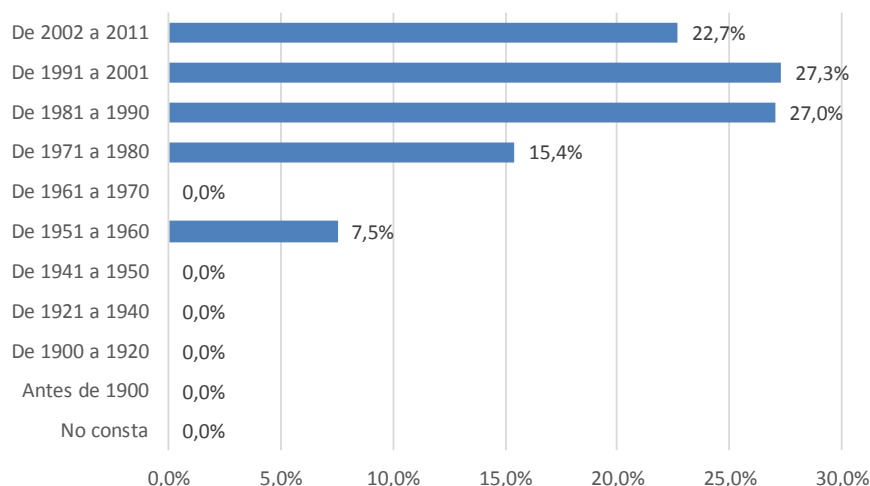
De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por períodos decenales, referida al censo de 2011 es la siguiente: más del 37% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 389 viviendas tienen más de 37 años y con más de 45 años existen en Almáchar 223 viviendas.

ALMACHAR – Año de construcción de la vivienda										
ANT. 1900	1900- 1920	1921- 1940	1941- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2001	2002- 2011	TOTAL
60	14	13	18	69	49	166	232	209	210	1.040

IECA Censos de Población y Vivienda 2011



Respecto a la antigüedad de las viviendas en Almáchar, la mayor parte de las ellas se han construido entre 1991 y 2001 (27,3%) seguida de la década justamente anterior (27,0%). Además, en este caso solamente el 7,5% de las viviendas se construyeron antes de 1960.

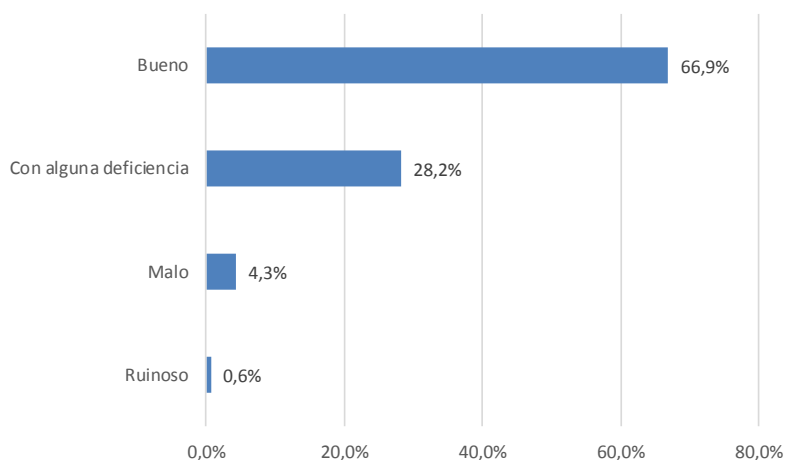


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

En cuanto al **grado de obsolescencia** podemos establecer dos grandes espacios temporales en relación a la antigüedad del parque de vivienda del municipio, anterior y posterior al año 1981.

En cuanto al grado de obsolescencia podemos destacar que solamente el 66,9% de los edificios se encuentran en buen estado, el 28,2% de los mismos tienen alguna deficiencia, e incluso un 4,3% se encuentran en mal estado, así como el 0,6% está declarado en estado ruinoso.

Figura 34. Grado de obsolescencia de los edificios



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

En general el parque de viviendas de Almáchar presenta un estado de conservación deteriorado dada la antigüedad, calidad y conservación del mismo.

En cuanto al estado de conservación del parque de viviendas, se analizan también los datos que nos han aportado de las actuaciones del Programa de Rehabilitación Autonómica, llevada a cabo por la delegación provincial competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, en el municipio de Almáchar, que cuenta con un total de 30 viviendas rehabilitadas correspondiente a los programas desde 2008 al 2016, distribuidas en las distintas anualidades.

EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.

De los edificios destinados principalmente a vivienda en Almáchar, existen 6 en estado ruinoso, según la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011. Sin embargo actualmente el estado ruinoso se da en mayor número de edificaciones de las seis registradas, según se desprende del análisis efectuado por el técnico municipal.



Edificaciones declaradas en ruina y en estado ruinoso

Las edificaciones en estado ruinoso se sitúan mayormente concentradas en el casco histórico.

ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.

Los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE indican que el 97,6% de los edificios disponen de accesibilidad, con un porcentaje mayor que la media de la comarca y de la provincia, por lo que se concluye que no hay tantas carencias en este sentido en Almáchar. Además, la cuota de edificios que disponen de ascensor es solamente del 0,5%, en este caso inferior al promedio provincial.

Figura 35. % de inmuebles accesibles o con ascensor

Otros indicadores	Almáchar	Axarquía	Provincia
% de edificios construidos después de 2001	17,8	10,5	13,4
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	97,6	58,4	46,5
% de edificios que disponen de ascensor	0,5	..	6,8

(*) % de edificios de más de tres plantas con ascensor

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Se ha realizado un análisis específico de los edificios destinados a viviendas según las instalaciones con las que cuente y en particular, su grado de accesibilidad centrada en la existencia o no de instalaciones de ascensor en edificios de viviendas de más de tres alturas (PB + 2).

Con los datos extraídos del IECA según el censo de población y viviendas del año 2011, nos indican que de la totalidad de los inmuebles el 2,4% no son accesibles.

ALMACHAR - Número de inmuebles destinados a vivienda por accesibilidad del edificio		
SI Accesible	No Accesible	TOTAL
1.015	25	1.040

Datos estadísticos extraídos del IECA Censo 2011.

INSTALACIONES Y SERVICIOS

En lo que al equipamiento del hogar se refiere, en base a los datos extraídos del IECA del censo de población y viviendas del año 2001, se puede afirmar que:

No existen ascensores en el núcleo de población, ni suministro y distribución de gas. La dotación de suministro de agua por la red municipal abarca al 33% de las edificaciones. No disponemos de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos ó depósitos 4 %, o no dispone de agua corriente que representan en su total un 2,7 %.

Almachar- Instalaciones y servicios de las edificaciones										
Accesibilidad				Instalaciones						
Sí, con ascensor	Sí, sin ascensor	No, con ascensor	No, sin ascensor	Abastecimiento público	Abastecimiento particular	Agua corriente No tiene	Garaje	Gas distribuido por tuberías	Tendido telefónico	TOTAL
0	6	3	937	785	95	66	94	0	378	2.364

Datos estadísticos extraídos del IECA. Censo 2001.

Además la gran mayoría cuenta con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo escaso el porcentaje de las que disponen de fosas sépticas ó sistemas autónomos. Sin conexión a la red no se encuentra ninguna vivienda según información de datos municipales.

El 43,5% de las viviendas principales dispone de calefacción (dato superior a los promedios comarcal y provincial) y el 30,8% disponen de acceso a Internet.

Figura 36. Otros indicadores

Otros indicadores	Almáchar	Axarquía	Provincia
% de edificios que disponen de garaje	12,8	..	29,4
% de viviendas principales que disponen de calefacción	43,5	26,8	25,6
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	30,8	52,6	58,2

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

INFRAVIVIENDA

Considerando las disposiciones en materia de rehabilitación del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, artículo 61 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, se denomina infravivienda, a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.
- Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

De forma general y en 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 conservarlas o rehabilitarlas, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. No obstante en ocasiones los inquilinos de estas viviendas no son los propietarios de las mismas, y no tienen recursos económicos para su adecuación.

Según el concepto de infravivienda expuesto, cabe señalar que mediante el trabajo de campo y la información facilitada por los servicios municipales en el núcleo de población de Almáchar se identifican dos áreas con edificaciones que pueden considerarse infraviviendas por presentar deficiencias de diversa índole. Estas zonas son:

- Casco antiguo, entre las calles Francisca Hidalgo hasta las calles Álamos, Benamocarra, Málaga, Patarra y Carril Constitución
- Barrio de Pradillo, desde El Forfe hacia calles Sevilla, Pradillo, Fuente Blanca, Polideportivo y Cerro.

Las viviendas detectadas se encuentran habitadas de forma permanente por personas con problemas para afrontar el arreglo de las mismas.

3.3.2. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS: DETECCIÓN DE SITUACIONES ANÓMALAS DE USO.

En el municipio de Almáchar existen en la actualidad dos tipos de viviendas de Protección Pública:

- En régimen de Propiedad, 20 viviendas de Promoción Pública. Entregadas en el año 2007: ubicadas en Calle Polideportivo (4 viviendas), Calle Sevilla (11 viviendas) y Calle Pradillo (5 viviendas).
- En régimen de Arrendamiento, 16 viviendas sociales en antiguo grupo escolar. Ejecutadas en el año 2.000 mediante Promoción Pública Autonómica se encuentran ocupadas desde el año 2003 y cedidas a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía AVRA para su gestión y mantenimiento.

VIVIENDAS PROTEGIDAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO						
Régimen	Situación Calle	Referencia catastral	Superficie (m²)		Año Construcción	Nº Viviendas
			construida	parcela		
Propiedad	Polideportivo 1	1543405UF9714S0001YD	320	224	2004	4
	Sevilla 52	1543402UF9714S0003RG	504	415	2004	6
	Sevilla 38	1543403UF9714S0001AD	410	342	2004	5
	Pradillo 2	1543901UF9714S0002FF	415	340	2004	5
Arrendamiento	Barakaldo 17,19, 21 y 23	1647117UF9714N0001KT	1.152	1.090	2000	16

Del cómputo total de 36 viviendas de protección ejecutadas en el municipio de Almáchar, han pasado a ser propiedad privada un total de veinte por lo que resultan de **titularidad pública municipal dieciséis viviendas que se encuentran en régimen de arrendamiento** en calle Barakaldo.

Clave	Matricula	Barriada	Localidad	Viviendas	Amortizadas	%Amortizadas	Régimen	Año	Transferencia	Fecha
MA-97/04-AS	MA-7183	Antiguo Grupo Escolar la Para	Almáchar	16	--		Arrendamiento		Ac 10.X.06	39022

Información aportada por la Delegación de Fomento y Vivienda de Málaga



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1647117UF9714N0001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL BARAKALDO 17	
29718 ALMACHAR [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2000
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	1.152

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL BARAKALDO 17	
ALMACHAR [MÁLAGA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
1.152	1.090 Parcela construida sin división horizontal

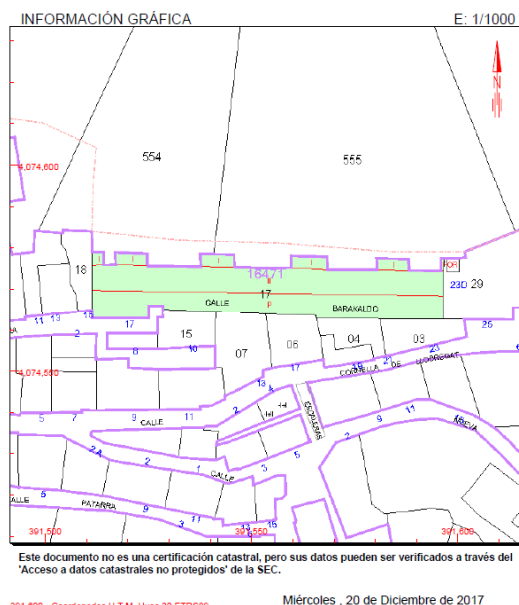
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	629
VIVIENDA	1	01	01	523

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	I-	Improductivo	00	461

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



VIVIENDAS DESHABITADAS

Partiendo del conocimiento y análisis previo de los datos relativos a vivienda vacía y segunda residencia según la información del censo 2011 del INE en Almáchar, se procede ahora a concretar para su núcleo de población la estimación de las viviendas deshabitadas existentes.

Tal y como establece en la legislación autonómica vigente (L 4/2013 de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Art. 25 y 26) se ha procedido al estudio de diversos indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros destacamos los siguientes:

- Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo de la citada L 4/2013.
- Conocimiento por parte del ente municipal de esta situación de falta de ocupación por constar otros indicadores, tales como estado de la vivienda, recepción de correo y notificaciones habituales en otros lugares, declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda o declaraciones de los titulares de la vecindad.

A si pues en base al estudio del consumo de agua contrastado con el resto de indicadores mencionados y en defecto de información más específica, se procede a estimar las viviendas deshabitadas del municipio, mediante la siguiente metodología:

Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o presente nulo consumo de la misma.

Tras recabar una primera estimación de viviendas con consumo de agua nulo, según el cobro del servicio por el órgano al cual corresponde, se ha hecho un trabajo de sistema informático geográfico, haciendo coincidir las direcciones de recaudación con el catastro.

Posteriormente, las viviendas con consumo nulo y geolocalizadas en el plano, se contrasta con el Ayuntamiento y tras su análisis se eliminan las que consta están habitadas o ocupadas en algunas épocas del año, a su vez se incorporan aquellas viviendas en las que consta su baja de contador según la información municipal.

Como resultado de este proceso, finalmente se han considerado un total de **74 viviendas vacías** de las cuales el **51%, debido a su antigüedad y falta de mantenimiento, presentan muy mal estado de la edificación** para ser ocupadas.

La vivienda vacía de Almáchar se ubica, en mayor medida, en el centro de la población y especialmente en el núcleo tradicional, casco histórico.

SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: HACINAMIENTO O SOBRECUPADA, OCUPACIÓN ILEGAL,.....

Desde el Ayuntamiento y Servicios Sociales no se tiene constancia de situaciones anómalas de ocupación de viviendas por situación ilegal o hacinamiento.

A partir de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Art.3) podemos deducir, en relación al número de personas que habitan una vivienda, que se podrá considerar que existe un problema de hacinamiento, cuando la superficie útil de la misma es inferior a 14 m² por persona, excluidos los servicios comunes.

3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

En el presente apartado se incorpora una síntesis de los aspectos más relevantes del comportamiento de la oferta en el mercado de vivienda del municipio.

En Almáchar, al igual que en toda la provincia, el mercado inmobiliario tras el estancamiento de los últimos años motivado por la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación para los potenciales compradores de vivienda, ha motivado una baja de los precios de la oferta tanto de compra como alquiler.

3.4.1. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, algunos expertos consideran que el año 2016 puede ser el año para el inicio de cierta recuperación del sector inmobiliario.

La reducción de las ventas de viviendas va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, tal como se detecta por la evolución de préstamos hipotecarios en España en los años de mayor crisis económica.

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en el año 2014. No obstante, no disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Almáchar

El cambio de tendencia que comienza en el año 2014 también se refleja en los precios de la vivienda.

El precio de la vivienda en España, inicia un periodo de estabilización en el segundo semestre de 2013, caracterizado por un descenso interanual cada vez más moderado a medida que avanzan los trimestres, según informe del primer trimestre de Tinsa de 2015.

Del estudio de Tinsa sobre "La situación actual del Mercado Inmobiliario y Perspectivas de Andalucía" podemos extraer las siguientes conclusiones sobre el mercado de vivienda de primera residencia:

- "La oferta de vivienda continua siendo abundante. Se observa una paulatina reducción del stock, sin inicio de nuevas promociones.
- La demanda proviene o de jóvenes que buscan su primer acceso o por mejoras de vivienda en hogares con bajas necesidades de financiación. Se ha dejado notar, sobre todo en el primer semestre del año, la influencia del anticipo de compras por el fin de la desgravación fiscal en 2012.
- El ajuste de precios ha continuado en 2013, con desigual intensidad según las zonas. En líneas generales, se ha ido moderando a medida que ha ido avanzando el año.
- Para 2014, el stock continúa su absorción, preferentemente en viviendas de calidad media- alta con buenas ubicaciones, en detrimento de las que tienen mayor antigüedad y calidades más bajas.

Los precios moderaran su descenso, pudiendo llegar a tocar suelo en los entornos urbanos más consolidados. En las zonas con mayor volumen de oferta los descensos pueden continuar todo el año."

Según los datos de TINSA, el precio medio de la vivienda en la **provincia de Málaga** en el tercer trimestre de 2017 se situó en 1.433 €/m², lo que representa un incremento interanual del 3,7%. En lo que llevamos de año, la vivienda se ha revalorizado un 2,2% en la provincia

respecto al cierre del ejercicio anterior. En 2016, el dato acumulado reflejaba en cambio un incremento del 5,1%.

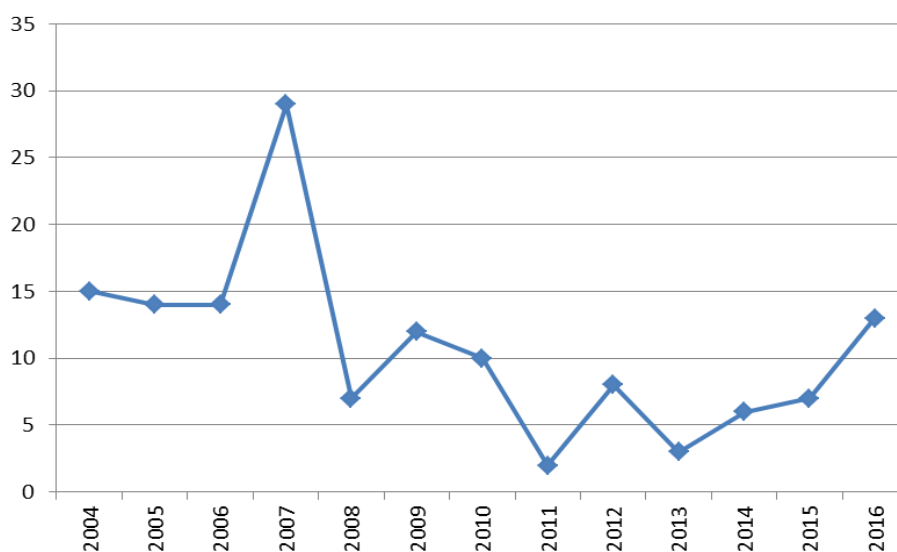
No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m² de vivienda nueva en Almáchar. Pero si podemos analizar el estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad, donde se observa que el mercado evoluciona positivamente desde el año 2004, alcanzando el mayor número de transacciones en el año 2007. A partir del año 2008, se inicia la reducción del número total de transacciones inmobiliarias, siendo el 2013 con 3 transacciones el año más bajo de la serie analizada.

A partir del año 2014, a nivel municipal, se puede observar cierta recuperación con respecto al año anterior, como se representa en el cuadro siguiente:

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN ALMÁCHAR					
AÑO	TOTAL TRANSACCIONES	ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA		RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA	
		VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA SEGUNDA MANO	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA
2004	15	0	15	15	0
2005	14	0	14	14	0
2006	14	0	14	14	0
2007	29	20	9	11	18
2008	7	1	6	7	0
2009	12	5	7	12	0
2010	10	5	5	10	0
2011	2	0	2	2	0
2012	8	1	7	8	0
2013	3	1	2	3	0
2014	6	0	6	6	0
2015	7	0	7	7	0
2016	13	1	12	13	0
TOTAL	140	34	106	122	18

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2016

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2016

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda y en especial de la vivienda nueva, en la localidad ha descendido notablemente a partir del año 2007, alcanzando su nivel más bajo en el año 2013, con tan solo tres transacciones de vivienda. No obstante, las compraventas de vivienda de segunda mano se han mantenido durante los años de la serie analizada y han ido aumentando a partir del año 2013 con respecto al año anterior.

Viviendas construidas y no vendidas

De los datos obrantes en el servicio Municipal de licencias del Ayuntamiento de Almáchar, se desprende en el intervalo de los años 2016/2017 lo siguiente:

No existen licencias de edificación residencial de nueva planta en propiedad de particulares en el núcleo de población. Así mismo tampoco existe concesión de certificado final de obra y licencia de primera ocupación.

No existen licencias de obra de rehabilitación.

No existen promotoras y constructoras que hayan iniciado y/o terminado ninguna promoción de viviendas.

No se tiene constancia si existen en el municipio viviendas en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos o del SAREB.

3.4.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE

Para estudiar el precio medio de venta y alquiler de la vivienda en Almáchar, se han estudiado varios portales inmobiliarios: como *ventadepisos.com*, *nestoria.es*, *casa.trovit.es*, *pisos.com*, *idealista.com*, *nueroa.es* y *fotocasa.es*. Lo cual servirán para establecer el precio medio de la vivienda libre actualizado.

<https://www.idealista.com/>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
c/ Francisca Hidalgo	Adosada	96	95000	990
Centro	Pareada	100	60000	600
c/ Polideportivo	Piso	105	106000	1010
c/ Vélez-Málaga	Adosada	128	109000	852
c/ Vélez-Málaga	Piso	140	152000	1086
Camino de Málaga	Pareada	200	175000	875
c/ Córdoba, 19	Adosada	230	70000	304
c/ Olivo, 8	Pareada	150	120000	800
c/ Álamos	Adosada	80	87000	1088
c/ Almería	Adosada	166	178500	1075
c/ Benamocarra	Piso	140	152810	1092
c/ Sevilla, 14	Pareada	70	65000	929
Precio medio				892

No existen viviendas en alquiler.

<https://www.nestoria.es/>

VIVIENDAS EN VENTAS				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
Camino Cuesta del Olivar	Adosado	128	109000	852
c/ Pradillo	Adosado	120	84900	708
c/Córdoba	Adosado	150	115000	767

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR

c/ Fuente Blanca	Adosado	100	87000	875
c/ de la Parra	Adosado	120	72000	600
Precio medio				760

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Francisca Hidalgo	Pareada	100	400	4
Precio medio				4

<https://casas.trovit.es/>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Benamocarra	Pareada	100	77000	770
c/ Fuente Blanca	Adosado	100	87000	875
c/ de la Parra	Piso	100	96000	960
c/ Polideportivo	Piso	105	106000	1010
c/ Benamocarra	Adosado	166	165000	993
Av. de Andalucía	Adosado	45	29000	644
Precio medio				875

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
C/ Francisca Hidalgo	Pareada	100	400	4
Precio medio				4

<https://www.pisos.com/>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Fuente Blanca	Adosada	100	87000	875
c/ Benamocarra	Pareada	100	77000	770
c/ Barakaldo	Pareada	162	165000	1018
c/ Pradillo	Adosada	120	86000	716
Precio medio				845

No existen viviendas en alquiler.

<https://www.nuroa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
c/ Francisca Hidalgo	Pareada	96	95000	990
c/ Álamos	Adosada	80	87000	1088
c/ Almería	Adosada	100	84900	849
c/ Pradillo	Adosada	80	90000	1125
c/ Benamocarra	Pareada	100	77000	770
Vereda de la Cuesta del Mar	Pareada	100	87500	875

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
Precio medio				941

No existen viviendas de alquiler.

<https://www.fotocasa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
c/ Vélez-Málaga	Adosada	128	109000	852
c/ Pradillo, 21	Adosada	190	120000	632
c/ Sevilla, 14	Piso	65	68000	1046
c/ Sevilla, 14	Piso	40	55000	1375
Precio medio				976

No existen viviendas de alquiler.

Analizado el estudio de mercado de Almáchar se presentan varias ofertas de venta y escasas viviendas en alquiler. La práctica totalidad de la oferta se corresponde con viviendas unifamiliares de segunda mano entre medianeras y viviendas plurifamiliares. Las situadas en el centro o casco histórico del municipio, por lo general son viviendas antiguas que en más de un caso necesitan una reforma total o parcial. Finalmente, las que se encuentran en las inmediaciones del límite del núcleo de población serán casas grandes superando los 100m² y de construcción más reciente y adecuada a la normativa vigente.

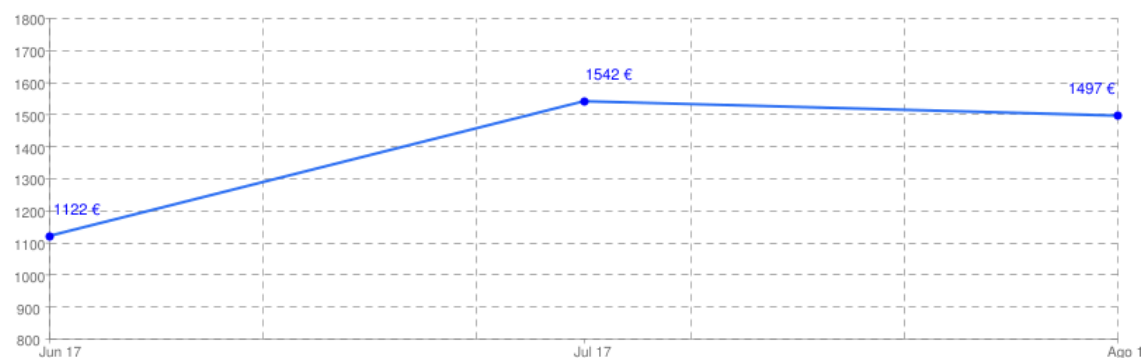
Se obtienen los siguientes precios medios para el ámbito urbano:

PRECIO MEDIO DE VENTA m ² CONSTRUIDO	882 €/m ²	
PRECIO MEDIO DE ALQUILER m ² CONSTRUIDO	4 €/m ² /mes	48 €/m ² /año

En el ámbito territorial del municipio y según el informe comparativo, publicado a Marzo de 2017 por el portal inmobiliario *ventadepisos.com*, el precio medio anual, sobre un total de 34 viviendas, es de 1.497 €/m² lo que supone un descenso del 3% respecto al mes anterior. La variación anual es de 33,4% respecto al último año. En el mismo portal, el precio medio de la vivienda en la provincia se sitúa en 2.085 €/m², lo que supone un 28% más caro.

Evolución de la venta en Almáchar (Málaga)

↑ 33,4 % Último año | ↑ 1.497 €/m² Precio medio



Fuente: Portal inmobiliario

3.4.3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el origen de las políticas públicas de vivienda protegida, los beneficiarios fueron personas y familias con bajos recursos económicos. Pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida dentro de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de viviendas protegidas. El número de viviendas cuya construcción se inició en este período disminuyó de un modo muy significativo. En consecuencia, la fuerte caída de los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, han dificultado la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Asimismo, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que le separaba de los precios de la vivienda protegida. El Ministerio de Fomento calcula que, en el año 2006, los precios de la vivienda protegida eran la mitad de los de la vivienda libre, mientras que en 2013, aquellos llegaron a alcanzar el 75 % de estos.

Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas la mayor parte de las ayudas públicas.

En la localidad de Almáchar, desde el año 2007 en el que se entregaron 20 viviendas protegidas, junto a las 16 viviendas sociales ya existentes y en régimen de arrendamiento que fueron cedidas a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, no se han vuelto a realizar nuevas promociones de vivienda protegida.

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido ninguna calificación provisional por el Ayuntamiento de Almáchar desde esa fecha. No obstante, en el año 2012, el Ayuntamiento cedió dos solares a la Empresa Provincial de la Vivienda de Málaga (Emprovima), dependiente de la Diputación de Málaga para la promoción pública de vivienda VPO. En ese momento, fue valorado el precio estipulado por Ley para el Régimen Especial en venta en 1.137€/m² en la vivienda y 682,20€/m² para aparcamiento y trastero. Los proyectos fueron redactados para la ejecución de cuatro viviendas y quedaron a la espera de financiación para su realización.

Emprovima, fue disuelta en el año 2014 por resultar inviable económicamente, en tanto que su actividad inmobiliaria se había reducido en un 96 por ciento desde el año 2008. Sus activos y pasivos fueron cedidos a la Diputación Provincial de Málaga. En el caso de Almáchar el suelo cedido en su día revirtió nuevamente al Ayuntamiento de Almáchar.

Actualmente y a modo general, el precio máximo en la primera transmisión en venta de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda 2016-2020 es el precio del módulo básico de referencia. En el supuesto de viviendas en alquiler, la renta máxima anual no podrá superar el 4 por ciento del precio de referencia que corresponda según el programa, en este caso 758 €/m².

$$\text{Renta máxima anual} \leq 4\% \times 758\text{€/m}^2 = 30,32 \text{ €/m}^2/\text{año}$$

Su cálculo corresponderá a la aplicación de los artículos 27, 28 y 29 del D141/2016 de Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

PRECIO DE REFERENCIA VP MODULO BÁSICO	758 €/m² útil
PRECIO DE ALQUILER VP	2,53 €/m²

Por tanto en Almáchar, a partir de dicho módulo, según el art. 28 del mismo Decreto, se determina el precio de referencia según el régimen de vivienda protegida que se aplique. Según el artículo 29 del D141/2016, el precio máximo de la primera transmisión de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda 2016-2020 es el precio de referencia calculado en la tabla siguiente:

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF	MÓDULO BÁSICO €/m²útil	PRECIO DE REFERENCIA €/m²útil
ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	1,5	758	1.137
GENERAL	1,6	758	1.212,80
PRECIO LIMITADO	1,8	758	1.364,40

En el supuesto de viviendas en alquiler, la renta máxima anual, según el artículo 29, no podrá superar el 4 por ciento del precio de referencia que corresponda según el programa.

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF %	PRECIO DE REFERENCIA €/m²útil	PRECIO DE ALQUILER €/m²útil/año
ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	4	1.137	45,48
GENERAL	4	1.212,80	48,51
PRECIO LIMITADO	4	1.364,40	54,58

Con el fin de poder comparar los precios analizados anteriormente, en cuanto al mercado de vivienda libre y vivienda protegida en el municipio, se ha de aplicar un factor de referencia para los metros útiles considerados en la vivienda protegida y construidos en caso de vivienda libre.

De forma general se considera que el factor de referencia entre m² útiles y construidos en vivienda unifamiliar es del 15% y en vivienda plurifamiliar puede llegar del 30%. Para Almáchar, donde existen más viviendas pareadas y adosadas que plurifamiliares, se considera un coeficiente corrector del 20%, resultando en resumen lo siguientes precios **m² útil**.

PRECIO MEDIO VIVIENDA LIBRE	
VENTA €/m² UTIL	1.058,84
ALQUILER €/m² UTIL/año	57,60

PRECIO DE REFERENCIA VIVIENDA PROTEGIDA		
VENTA €/m² UTIL	ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	1.137
	GENERAL	1.212,80
	PRECIO LIMITADO	1.364,40
ALQUILER €/m² útil/año	ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	45,48
	GENERAL	48,51
	PRECIO LIMITADO	54,58

En conclusión del estudio comparativo realizado para la vivienda libre y protegida en el núcleo de población, se puede deducir:

- Que debido a la situación económica vivida en estos últimos años, el **precio de venta libre** 1.058,84 €/m² útiles, **es menor** que cualquiera de los precios de venta referencia de **vivienda protegida**, en una horquilla del 7% al 22% más económica, aumentando la diferencia en precio según al mercado al que se encuentre dirigida.
- Que el precio de alquiler de vivienda libre situado en 57,60 €/m² útiles/año, es sensiblemente superior al precio de alquiler de vivienda protegida. Cabe destacar que se han encontrado muy escasas viviendas de alquiler en el mercado libre, por lo que el precio medio se encuentra limitado.

3.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

En este apartado se analiza la capacidad residencial del municipio derivada de la planificación territorial, la ordenación urbanística municipal y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía.

Según el esquema básico recogido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el municipio de Almáchar presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía:

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA	ALMÁCHAR
1. Dominio Territorial	Sierras y Valles Béticos
2. Unidad Territorial	Veléz Málaga y Axarquía
3. Tipo de Unidad Territorial	Unidad organizada por ciudades medias litorales
4. Jerarquía de Ciudades	Asentamiento cabecera de municipal

Por otro lado el municipio de Almachar, se integra en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, aprobado por Decreto 147/2006 de 18 de julio, donde se establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y es el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.

Con estas premisas en el territorio municipal, el objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas y la identificación de posibles suelos

dotacionales para alojamientos públicos, para su valoración e incidencia en las necesidades de vivienda.

3.5.1. ASPECTOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A CONSIDERAR

Respecto al planeamiento municipal, Almáchar cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano PDSU, elaborado por la Oficina Provincial de Planeamiento de la Diputación Provincial de Málaga, y aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 29 de diciembre de 2010 (BOJA 8/02/2011), en cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria séptima de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Actualmente, el municipio de Almáchar no tiene con ningún instrumento de planeamiento general definitivamente aprobado. No obstante se encuentra aprobado provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística PGOU, redactado también por la Diputación Provincial de Málaga.

El presente PMVS analiza la capacidad residencial derivada de la ordenación vigente, es decir del PDSU. En dicho ámbito se ha analizado el parque residencial existente y en este apartado su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

3.5.2. PREVISIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE ALMÁCHAR

Del estudio del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente y de la compacidad y estado de la trama residencial se puede deducir la capacidad residencial del núcleo de población.

Como previsión de crecimiento y desarrollo urbanístico, Almachar dispone de suelo dentro del ámbito urbano para la materialización de nuevas viviendas en los solares que se encuentran sin edificar, además las edificaciones que actualmente están en situación de ruina o deficientes condiciones estructurales asimilables a un estado ruinoso y podrán ser ocupadas tras las actuaciones necesarias. Con ello podremos suponer una previsión mediante la puesta en carga de la totalidad del parque residencial de su núcleo de población.

El municipio actualmente no dispone de suelo urbanizable para su desarrollo al no disponer del PGOU pendiente de aprobación, por lo que no existen previsiones provenientes del desarrollo de suelo para el crecimiento. Estas se contemplarán a la entrada en vigor del futuro planeamiento, mediante la revisión del PMVS.

El futuro planeamiento urbanístico del municipio se verá fuertemente influenciado por la topografía, pues está rodeado por áreas de grandes pendientes. El POTAX establece condiciones concretas para el desarrollo urbano residencial, para segunda y el uso turístico que habrá de tenerse en cuenta en los espacios con alta pendiente. Aquellos con pendiente entre el 35-50%, podrán formar parte de un sector, pero no podrán ser edificados. Por otro lado, la cercanía al río Almáchar, constituye también un límite de crecimiento.

La dimensión del crecimiento futuro se adaptará a los criterios dimensionales del POTA, en relación con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

En cuanto al Modelo de ciudad, Almáchar recogerá el art.45.4 (N) del POTA, en el que se establece con carácter general que no se admitirá crecimientos que supongan un incremento de suelo urbanizable superior al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

A su vez el Decreto 11/2008, en su disposición adicional segunda, modula los porcentajes anteriores en los siguientes aspectos:

1.... en el límite del 40% no se computarán los suelos industriales.

2... el límite establecido con carácter general al crecimiento...se modulará.....con los siguientes parámetros:

- 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes.
- 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes.
- 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

En relación al municipio de Almachar, con una población menor de 2.000 habitantes, se establece un 60% como límite de crecimiento poblacional. Del mismo modo, establece que "para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de cada PGOU".

3.5.3. RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

Actualmente no existen reservas de suelo destinado a vivienda protegida en el municipio. De la información facilitada por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda, las calificaciones para viviendas protegidas en Almachar son inexistentes. La última calificación de vivienda protegida en régimen de propiedad fueron las siguientes:

MUNICIPIO	CALLE	Nº VIV	RÉGIMEN	CALIFICACIÓN DEFINITIVA
ALMÁCHAR	La Patarra s/n	2	Propiedad	16/08/66
	Sevilla	20	Propiedad	09/03/07

3.6.RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de los posibles Solares y Edificaciones Ruinosas recopiladas mediante inspección visual y trabajo de campo realizado.

3.6.1. RECURSOS ECONÓMICOS Y HUMANOS

Recursos financieros.

En el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento Almachar no existen recursos financieros propios a destinar actualmente para la ejecución del PMVS.

Recursos humanos.

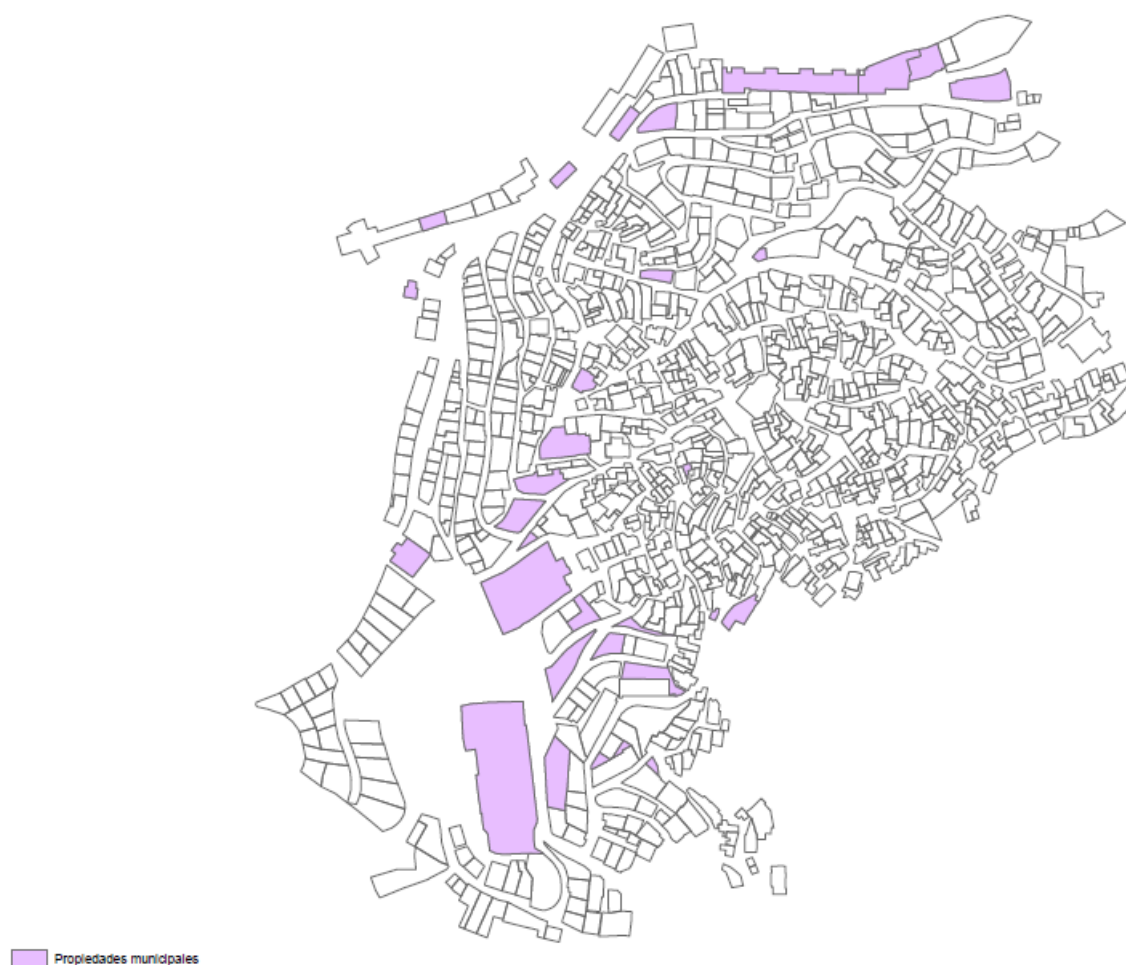
En cuanto a los recursos humanos, dedicados a cuestiones relativas a los diferentes aspectos del PMVS, siguen el siguiente organigrama:

- Alcalde
- Concejalía de Urbanismo y Obras, Turismo
- Secretaría e Intervención
- Arquitecta Municipal
- 1 Auxiliar administrativo

EL Ayuntamiento ha designado como órgano responsable de la redacción de este PMVS a la Diputación Provincial de Málaga, con el fin de colaborar en el establecimiento del programa de actuaciones de gestión urbanística.

3.6.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

El municipio de Almáchar no cuenta con un Registro del Patrimonio Municipal de Suelo, no obstante se ha procedido a analizar las edificaciones y suelos de titularidad pública del núcleo de población, mediante la recopilación de datos relativos a dotaciones, servicios o información catastral del municipio, para conocer otros posibles recursos a disposición de PMVS y que deberán ser integrados como Patrimonio Municipal.



De todos los bienes analizados, procedemos a enumerar las edificaciones de uso residencial y los suelos vacantes ya que las restantes propiedades municipales están afectas a usos dotacionales o de servicios, es decir no residencial.

Viviendas de titularidad municipal

En el apartado correspondiente al análisis del parque de viviendas del municipio, se describen las 16 viviendas de titularidad municipal, que se encuentran cedidas en régimen de arrendamiento a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía AVRA para su gestión y mantenimiento. Se encuentran ubicadas en el Antiguo Grupo Escolar La Parra y se encuentran ocupadas desde el año 2003.

En Calle Alta nº13 se localiza una edificación de titularidad municipal, antigua vivienda pero actualmente sin uso.

Suelo de titularidad municipal

El municipio de Almáchar tiene dos solares urbanos, como recurso de suelo, con que para su puesta a disposición del PMVS:

SUELO DE TITULARIDAD MUNICIPAL			
Titularidad	Situación	Referencia catastral	Superficie (m²)
Ayuntamiento de Almáchar	C/ Alta s/n	1544807UF9714S0001XD	210
Ayuntamiento de Almáchar	C/ Sevilla 36 C/Polideportivo	1543404UF9714S0001BD	312

Dichos solares, fueron adquiridos para la construcción de viviendas de promoción pública, y sus proyectos de construcción se encuentran redactados a la espera de financiación para su realización. Estos solares están libres y son aptos para el uso residencial de Vivienda Protegida o alojamientos dotacionales, según normativa vigente.

El Ayuntamiento debe llevar un registro de los suelos y viviendas procedentes de cesiones o enajenaciones y de los demás bienes integrantes del patrimonio municipal, tal y como determina la legislación vigente, por lo que será **necesaria la realización del Registro del Patrimonio Público de suelo**, donde se integrará en el futuro el procedente del 10% de aprovechamiento medio de los ámbitos residenciales del PGOU en tramitación, para su destino a patrimonio municipal de suelo y vivienda, cuya finalidad será la construcción de vivienda de protección pública.

Al no disponer Almáchar de previsión de suelo residencial fruto de las futuras cesiones al municipio en cuanto a suelo urbanizable, desconocemos el potencial de cesiones de aprovechamiento del futuro planeamiento urbanístico al encontrarse en fase de aprobación provisional.

3.6.3. OTROS POSIBLES RECURSOS

En aras a obtener nuevos recursos para la política municipal de vivienda se podría estudiar la enajenación de aquellos suelos que por tipología, densidad, situación y distancia de los equipamientos sean aptos para ello.

En el municipio de Almáchar 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 "Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", pese a que existen seis inmuebles con declaración firme de ruina.

No obstante en el cuadro siguiente se señalan seis edificaciones en ruina según consta en la información de Catastro y treinta y ocho edificaciones identificadas en aparente estado ruinoso, recopiladas mediante trabajo de campo del técnico municipal y que podrían considerarse potenciales recursos para el parque residencial.

Situación Calle	Antigüedad	Referencia catastral
Estado de Ruina según Catastro		
CL BENAMOCARRA 2	---	1846105UF9714N
	---	1846105UF9714N
CL FRANCISCA HIDALGO 11	---	1645101UF9714N
CR CONSTITUCION DE LA 29	---	1747209UF9714N
CL FORFE 9	---	1644407UF9714S
	---	1644407UF9714S
CL ALAMOS 20	---	1846204UF9714N
CL FUENTE BLANCA 3	---	1643202UF9714S
Otras edificaciones en estado ruinoso		
CORDOBA	1920	1745510UF9714N
CORDOBA	1920	1745511UF9714N
CORDOBA	1930	1745609UF9714N
NARANJO	1955	1445308UF9714N
ANTEQUERA	1935	1446311UF9714N
CERRO	1930	1545609UF9714N
MALAGA	1920	1545801UF9714N
MALAGA	1930	1545802UF9714N
FUENTE BLANCA	1935	1642102UF9714S
FUENTE BLANCA	1930	1642105UF9714S
FUENTE BLANCA	1936	1642201UF9714S
CABRAS	1920	1644303UF9714S
CABRAS	1920	1644305UF9714S
ALTA	1930	1644712UF9714S
JAEN	1930	1645315UF9714N
CABRAS	1920	1744105UF9714S
CABRAS	1930	1744301UF9714S
CABRAS	1920	1744302UF9714S
CABRAS	1920	1744304UF9714S
MARTIRES	1920	1745115UF9714N
MALAGA	1935	1745303UF9714N
MALAGA	1930	1745304UF9714N
MOLINO	1920	1745305UF9714N
MOLINO	1920	1745311UF9714N
FRANCISCA HIDALGO	1920	1745317UF9714N
MOLINO	1900	1745402UF9714N
POSTIGO	1935	1745508UF9714N
POSTIGO	1920	1745509UF9714N
CORDOBA	1920	1745610UF9714N
CORDOBA	1935	1745721UF9714N
JAEN	1930	1746707UF9714N
MALAGA	1920	1845205UF9714N
VELEZ MALAGA	1930	1845210UF9714N
VELEZ MALAGA	1935	1845214UF9714N
BENAMOCARRA	1920	1846102UF9714N
CABRAS	1935	1745617UF9714N
MARTIRES	1957	1645319UF9714N
CORDOBA	1957	1745606UF9714N

Listado de viviendas en estado ruinoso de la localidad de Almachar confeccionado por el técnico de Urbanismo del Ayuntamiento de Almachar.

4. DIAGNÓSTICO

Tras el análisis realizado en los anteriores apartados, procedemos a diagnosticar la situación del municipio de Almáchar con respecto a la problemática, necesidades, demandas, perspectivas, recursos y soluciones en materia de vivienda y suelo.

4.1. DIAGNÓSTICO SOCIO DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO

El análisis de población efectuado en el correspondiente apartado según los diversos indicadores considerados al efecto, aporta los datos expuestos en la siguiente tabla resumen:

	Indicadores	Almáchar	Axarquía	Provincia	Año
Población	Población				
	Poblacion Censo	1.892	205.014	1.594.813	2011
	Población Padrón	1.835	206.445	1.629.298	2016
	Población Extranjera				
	Españoles	1.760	178.077	1.388.395	2016
	Extranjeros	75	28.368	239.760	2016
	Europa	61	21.175	152.333	2016
	África	1	3.466	40.018	2016
	América	9	2.920	32.546	2016
	Asia	4	785	14.632	2016
	Oceanía	0	22	231	2016
	Estructura de la población				
	Pob <15	254	33.241	263.303	2016
	Pob>15 y <64	1.179	136.566	1.095.442	2016
	Pob> 64	402	36.638	269.410	2016
	Indicadores demográficos				
	Dependencia	55,6	51,2	48,6	2016
	Vejez	21,9	17,7	16,5	2016
	Juventud	13,8	16,1	16,2	2016
	Maternidad	22,4	21,1	20,7	2016
	Tendencia	136,4	83,8	86,3	2016
	Reemplazo	99,1	88,4	93,4	2016
	Movimiento Natural				
	Nacimientos	19	1.860	15.285	2015
	Defunciones	18	1.660	12.988	2015
	Crecimiento Vegetativo	1	200	2.297	2015
	Tasa bruta de Natalidad (‰)	10,2	9,5	9,4	2015
	Tasa bruta de Mortalidad (‰)	9,6	8,1	8,0	2015
	Movilidad				
	Inmigraciones	32	7.499	51.830	2016
	Emigraciones	46	6.315	49.450	2016
	Saldo	-14	1.184	2.380	2016
	Hogares				
	Nº de hogares	702		602.499	2011
	1 persona	150		136.238	2011
	2 personas	233		178.897	2011
	3 personas	169		128.932	2011
	4 personas	150		117.111	2011
	5 y más personas	0		41.320	2011

	Indicadores	Almáchar	Axarquía	Provincia	Año
Mercado de trabajo	Afiliados				
	Afiliados (media anual)	590,8	590,8	52.260,0	2015
	Paro Registrado				
	Paro (media anual)	183	13.584	179.352	2016
	Paro Registrado respecto a la población de 16- 64 años	10,0	6,6	11,0	2016
	% Paro registrado Hombres	71,9	51,1	45,9	2016
	% Paro registrado Mujeres	28,1	48,9	54,1	2016

	Indicadores	Almáchar	Axarquía	Provincia	Año
Proyecciones	Población				
	Proyección 2021	1.799	206.722	1.645.787	2017
	Proyección 2026	1.903	213.937	1.719.391	2017
	Proyección 2031	1.907	218.610	1.748.007	2017
	Hogares				
	Hogares 2001	660	53.400	434.766	2001
	Hogares 2011	732	79.531	606.348	2011
	Hogares 2021	830	89.514	689.160	2017
	Hogares 2026	897	95.148	739.708	2017
	Hogares 2031	918	99.374	770.644	2017

Extrapolando los datos obtenidos del análisis de la **proyección** de población y necesidad de hogares realizada en el apartado anterior, y considerando el periodo de cinco años para el cual se redacta el presente Plan Municipal de Vivienda, la población esperada y el número de hogares necesarios para 2023, manteniéndose la coyuntura de desarrollo actual es el siguiente:

PROYECCIONES ALMACHAR	Proyección de población	Proyección de hogares
ESCENARIO: año 2023	1.840 habitantes	865 hogares

Con esta población estimada de 1.840 habitantes para el periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos 865 hogares, según la proyección realizada. Ello supone frente a los 702 hogares actuales un incremento al que hay que dar respuesta. Así obtenemos la necesidad total de ejecutar nuevas viviendas para esa fecha, además de implementar actuaciones con el objeto de poner en carga la totalidad de las viviendas deshabitadas y la recuperación de las edificaciones residenciales que no tienen condiciones adecuadas para ser ocupadas.

Con esta estimación del número de viviendas necesarias, debemos evaluar además, la demanda de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo. Para ello debemos tener en cuenta los siguientes datos.

ALMÁCHAR		ORIGEN DEL DATO
Registro Público Municipal de Demandantes	64 solicitudes activas de 72 inscripciones Régimen más demandado Alquiler con opción a compra	Web de la Junta de Andalucía
Necesidades residenciales detectadas en la población	28 viviendas	Elaboración propia y asuntos sociales comunitarios

Demanda VP + Nuevas Inscripciones = DEMANDA TOTAL (VP+Alojamientos)

Podemos concluir que en Almáchar se estima una proyección de la necesidad de vivienda con algún tipo de protección, a promover por promotores privados y públicos de más de la mitad de los nuevos hogares necesarios.

4.2.DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS.

El análisis efectuado sobre la totalidad del parque de viviendas según los diversos indicadores considerados al efecto, aporta los datos expuestos en la siguiente tabla resumen:

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR

	Indicadores	Faraján	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Viviendas	Viviendas				
	Total Viviendas Familiares	229	32.465	897.397	2011
	Principales	130	20.951	606.348	2011
	No principales	99	11.514	291.049	2011
	Evolución de viviendas				
	1981	189	20.124	423.066	1981
	1991	115	20.598	529.173	1991
	2001	253	26.292	718.937	2001
	2011	229	32.465	897.397	2011
	Según regimen de tenencia				
	Pagada	86	9.000	249.484	2011
	Pagos pendientes	-	6.010	201.921	2011
	Herencia/donación	18	1.638	29.044	2011
	Alquilada	-	1.929	76.692	2011
	Cedida gratis o a bajo precio	-	397	13.613	2011
	Otros	-	891	28.839	2011
	Sin Clasificar	26	1.086	6.758	2011
	Según regimen de tenencia				
	Menos de 30 m2	-	96	2.792	2011
	Entre 30 y 60 m2	34	2.275	81.515	2011
	Entre 61 y 75 m2	17	3.474	120.332	2011
	Entre 76 y 90 m2	27	6.597	180.738	2011
	Entre 91 y 120 m2	38	5.318	137.956	2011
	Más de 120 m2	14	3.122	82.837	2011
	Superficie media de las viviendas principales (m ²)	96,0			2011
	Según regimen de tenencia (%)				
	1 habitación	0,0%	0,0%	1,3%	2011
	2 habitaciones	0,0%	1,5%	4,2%	2011
	3 habitaciones	0,0%	6,5%	11,9%	2011
	4 habitaciones	19,9%	17,5%	23,0%	2011
	Más de 5 habitaciones	80,1%	74,5%	59,6%	2011
	Total (número de viviendas)	130	20.951	606.348	2011
	Según Año de Construcción (%)				
	No consta	0,0%	2,6%	2,8%	2011
	Antes de 1900	0,0%	2,7%	1,0%	2011
	De 1900 a 1920	0,0%	0,0%	0,4%	2011
	De 1921 a 1940	0,0%	1,6%	0,8%	2011
	De 1941 a 1950	0,0%	2,1%	1,9%	2011
	De 1951 a 1960	0,0%	4,4%	5,2%	2011
	De 1961 a 1970	25,2%	15,5%	15,2%	2011
	De 1971 a 1980	57,5%	22,6%	27,7%	2011
	De 1981 a 1990	17,3%	16,8%	23,3%	2011
	De 1991 a 2001	0,0%	17,2%	0,4%	2011
	De 2002 a 2011	0,0%	14,6%	21,2%	2011
	Total	100%	100%	100%	2011
	Edificios				
	Edificios	208	19.604	309.512	2011
	Estado de los edificios				
	Ruinoso	0,0%	0,5%	0,3%	2011
	Malo	1,9%	0,8%	0,9%	2011
	Con alguna deficiencia	8,2%	4,8%	4,4%	2011
	Bueno	89,9%	93,9%	94,4%	2011
	Otros indicadores				
	% de edificios construidos después de 2001	3,4	12,3	13,4	2011
	% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	29,7	17,6	46,5	2011
	% de edificios que disponen de ascensor	0,0	..	6,8	2011
	% de edificios que disponen de garaje	14,9	..	29,4	2011
	% de viviendas principales que disponen de calefacción	41,6	19,9	25,6	2011
	% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	30,1	45,2	58,2	2011

Una vez analizados los diversos factores que inciden en la vivienda y suelo del municipio y tras contrastar mediante el trabajo de campo y el conocimiento de los servicios municipales la realidad del momento, deducimos la siguiente **problemática en materia de vivienda en el núcleo de población**.

VIVIENDAS DESHABITADAS

Según la información censal del año 2011, el número de viviendas deshabitadas en el municipio eran:

Municipio	Vivienda vacía 2011 (Censo 2011)
Almáchar	114

No obstante, en Almáchar se ha llevado a cabo un meticuloso trabajo de campo por las técnicas municipales durante los últimos meses del 2017 y principios de 2018, para detectar cuántas de ellas son viviendas, solares, si se encuentran habitadas o deshabitadas, cual es el estado de conservación, de cuantas plantas dispone, si se trata de locales comerciales y si externamente algunas de estas viviendas se ofertan en venta o en alquiler. En conclusión, tras el estudio efectuado resulta difícil determinar con exactitud por la dispersión de datos, el número de viviendas que se encuentran deshabitadas aun cuando presentan una situación adecuada para ello.

Del trabajo y análisis efectuado con el recuento final de toda la información obtenida, podemos extraer los siguientes datos:

A fecha de 2018, del total de fincas catastrales urbanas analizadas, **se encuentran vacías 74 viviendas**, 38 de las cuales presentan un estado deteriorado. De estos datos deducimos que del total de las viviendas urbanas deshabitadas se estima que más de la mitad de las mismas están en un avanzado estado de deterioro, debido a su antigüedad y abandono y podemos estimar que aproximadamente 36 viviendas se encuentran vacías pese a estar en aparente disponibilidad de uso.

Municipio	Vivienda vacía 2018	
	Habitable	Mal estado
Almáchar	36	38

Por otro lado se deduce que de la totalidad de viviendas consideradas no principales en el municipio, se ha podido constatar por el Ayuntamiento que se encuentran insertas en la trama urbana el 74% de las mismas siendo las restantes edificaciones dispersas en el término. Son viviendas con muy poco uso a lo largo del año, propiedad en la mayor parte de los casos de población emigrante que conserva vínculos familiares en la localidad.

Las viviendas si disponibles en el municipio se anuncian en determinados portales de internet para su arrendamiento, no tenemos constancia de que existan corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de la información profesional.

VIVIENDA PROTEGIDA

Los datos sobre el parque de vivienda pública han sido facilitados por AVRA y actualizados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento. En el municipio de Almáchar existen en la actualidad un total de las 36 viviendas de protección ejecutadas en el municipio, de las cuales son actualmente de titularidad pública municipal dieciséis viviendas que se encuentran en régimen de arrendamiento en calle Barakaldo, al haber pasado el resto a ser

de propiedad privada. No se tiene constancia de la necesidad de realizar actuaciones de mantenimiento en estas edificaciones.

VIVIENDAS REHABILITADAS

Durante estos diez años, consta en la base de datos del Ayuntamiento de Almáchar, la cantidad de personas que han solicitado información sobre la convocatoria de Subvenciones de Rehabilitación Autonómica de Viviendas acogidos a los sucesivos Planes de Vivienda y Suelo de Andalucía.

No obstante, las personas que se han acogido finalmente a este programa quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

ALMÁCHAR – Número de actuaciones de Rehabilitación Autonómica por anualidades						
2008	2009	2010	2012	2013-2014	2014-2016	TOTAL RA
10	10	0	10	0	0	30

Las demandas para programas de rehabilitación de carácter autonómico han sido escasas, produciéndose las últimas en el año 2012.

En conclusión el parque de viviendas de Almáchar presenta en general un estado de conservación deteriorado dada la antigüedad, calidad y conservación del mismo.

VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS

Con respecto a las consideradas viviendas principales, el estado de conservación es algo mejor por su mantenimiento, no obstante habría que resaltar un porcentaje del 32,5% que representan a 323 edificios que se encuentran en un estado deficiente o malo pese a encontrarse en uso.

Respecto a la accesibilidad de los hogares, se detecta la necesidad de instalación de un aparato elevador, en concreto en dos viviendas situadas en una edificación plurifamiliar de más de 3 alturas habitadas por personas con movilidad reducida.

Se han detectado por parte del Ayuntamiento situaciones de extremo deterioro que son categorizadas como infraviviendas contabilizándose un total de 23 ubicadas en el núcleo urbano más antiguo.

En el siguiente cuadro se resume el diagnóstico actual del parque de viviendas de Almáchar.

ALMÁCHAR		Origen del dato
Vivienda pública		
Nº de viviendas existentes a adjudicar	-	Ayuntamiento
Nº de viviendas existentes precisan actuación	-	Ayuntamiento
Nº de infraviviendas a eliminar	-	Ayuntamiento
Vivienda privada		
Nº vivienda deshabitadas	74	Análisis del PMVS Ayuntamiento
Nº de edificaciones que precisan actuación	38	Ayuntamiento
Nº de infraviviendas detectadas a transformar/eliminar	23	Ayuntamiento

Podemos concluir que el parque público de viviendas existente no presenta necesidades actuales de intervención. No ocurre lo mismo con la vivienda privada en la que si se hace necesarias actuaciones tendentes a la mejora de sus condiciones de habitabilidad mediante la rehabilitación, puesta en el mercado o transformación de las mismas.

4.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Considerando las problemáticas detectadas, en el apartado anterior, y con respecto a las **necesidades de actuación** en el parque de viviendas del municipio, debemos considerar prioritarias las actuaciones sobre las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y con ello la transformación o eliminación de las infraviviendas detectadas. La detección e inspección de estas actuaciones es necesario que se realice de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de su solicitud en el Ayuntamiento o por colaboración de la policía municipal.

Una vez que sea detectada la necesidad desde el Ayuntamiento, es necesario realizar una visita de inspección de un técnico al inmueble facilitando el acceso a la vivienda para la realización de un informe a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, deberá ordenar la ejecución de las obras necesarias a la propiedad o actuar mediante programas específicos de ayuda para conservar las viviendas en condiciones para su uso efectivo y legítimo, ya que en muchas ocasiones los inquilinos de estas viviendas no son los propietarios de las mismas, y no tienen recursos económicos para su adecuación.

Con respecto a las actuaciones para dotar de accesibilidad a las viviendas debemos considerar que Almáchar tiene problemas de accesibilidad propios de un pueblo de montaña. Grandes pendientes, calles estrechas y empinadas con edificaciones a varios niveles. Del total del parque de edificios plurifamiliares de más de PB + 2, solo se ha detectado una edificación con necesidad de disponer de ascensor. No obstante no se puede hacer una estimación fiable de los edificios que físicamente por sus condiciones arquitectónicas tienen la posibilidad real de instalar un aparato elevador. La incidencia por tanto sobre la calidad de vida de los habitantes a pesar de ser importante no se puede precisar adecuadamente a menos que se haga un estudio cuantitativo y cualitativo con trabajo de campo individualizado, lo que escapa del alcance del presente PMVS.

En General para un adecuado mantenimiento del parque de vivienda existente debemos considerar que 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 Almáchar no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.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.

VIVIENDA PROTEGIDA

Con respecto a la demanda del mercado de vivienda protegida, características y necesidades de actuación, se estima lo siguiente:

En la demanda del mercado de vivienda protegida, amplios sectores de población han sufrido una disminución generalizada de su poder adquisitivo, que, en la práctica, dificulta el acceso a la financiación de las entidades de crédito, y en consecuencia deriva en el aumento en el número de demandantes de vivienda protegida, aunque muchos de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables.

	Indicadores	Almáchar	Axarquía	Provincia	Año
Perfil de Demandantes de Vivienda	Nº de Solicitudes				
	Nº de solicitudes	136	1.577	38.368	2017
	Nº de Solicitudes por régimen de tenencia				
	Régimen de alquiler	39,7%	30,2%	32,3%	2017
	Régimen de alquiler con opción a compra	94,1%	30,2%	43,5%	2017
	Régimen de compra	71,3%	39,6%	24,1%	2017
	Nº de Solicitudes por sexo				
	Mujer	33,8%	52,2%	53,6%	2017
	Hombre	66,2%	47,8%	46,4%	2017
	Nº de Solicitudes por edad				
	Menos de 35	70,6%	46,2%	43,1%	2017
	Menos de 50	27,9%	38,9%	39,2%	2017
	Menos de 65 años	0,7%	12,5%	13,3%	2017
	Mayor o igual a 65 años	0,7%	2,4%	4,4%	2017
	Nº de Solicitudes por composición familiar				
	Familia monoparental	23,1%	39,0%	167,6%	2017
	Familia Numerosa	30,8%	19,8%	81,8%	2017
	Personas con discapacidad	46,2%	34,9%	165,8%	2017
	Necesidad de vivienda adaptada	0	6,4%	29,1%	2017
	Nº de Solicitudes por número de miembros la familia				
	1 Miembro	79,4%	47,7%	49,0%	2017
	2 Miembros	6,9%	19,1%	19,1%	2017
	3 Miembros	9,9%	15,0%	13,8%	2017
	4 Miembros	3,1%	9,1%	9,1%	2017
	Más de 5 miembros	0,8%	9,1%	9,1%	2017
	Nº de Solicitudes por IPREM				
	0.00-1.00	77,9%	72,2%	67,6%	2017
	1.01-1.50	14,7%	14,4%	16,1%	2017
	1.51-2.50	7,4%	11,1%	12,9%	2017
	2.51-3.50	0,0%	2,0%	2,9%	2017
	3.51-4.50	0,0%	0,2%	0,4%	2017
	>4.50	0,0%	0,1%	0,1%	2017

En relación a los datos obrantes en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de este municipio, extraídos de la Web de la Junta de Andalucía, de la Consejería de Fomento y Vivienda, se ha de indicar que, dicho registro, constan 136 solicitudes de las cuales 72 fueron inscripciones que en la actualidad se encuentran canceladas.

Las **64 solicitudes activas del RMDVP de Almáchar, arrojan un total de 110 personas demandantes de vivienda**, teniendo en cuenta la composición de las unidades familiares solicitantes que en su **mayoría son jóvenes menores de 35 años** que se encuentran alojados

con sus familias de referencia y que pretenden independizarse, así como unidades familiares de nueva formación con un valor adquisitivo de IPREM menor del 1,5, por lo que se pueden considerar que se encuentran según el artículo 31 del *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* como pertenecientes al grupo con menor índice de rentas.

En el mismo registro aparecen como **alternativa más solicitada** de régimen de acceso a la vivienda, el **alquiler con opción a compra**.

RMDVP · RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA (INSCRIPCIONES)							
MUNICIPIO	RÉGIMEN DE ALQUILER	% ALQUILER	RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA	% ALQUILER OPCIÓN DE COMPRA	RÉGIMEN DE COMPRA	% COMPRA	Nº INSCRIPCIONES %
ALMÁCHAR	54	19,35	128	45,88	97	34,77	136

En el caso de Almáchar, el perfil de los demandantes de vivienda en relación al sexo, es prácticamente el doble en género masculino.

MUNICIPIO	MUJER	%	HOMBRE	%	Nº INSCRIPCIONES
ALMÁCHAR	46	33,82	90	66,18	136

Del análisis de los apartados anteriores y considerando los indicadores resultantes, se deduce que el grupo más numeroso de demandantes de vivienda son los menores de 35 años, con un solo miembro o con personas con discapacidad a su cargo, con trabajo temporal o desempleado, con bajos ingresos aunque con la mayor expectativa de vida. Presentan poca capacidad económica para el acceso a la vivienda y precisan una vivienda de dimensiones pequeña o mediana.

Por lo tanto, con este perfil de solicitante del RMDVP la oferta de vivienda debe dirigirse al régimen del alquiler más que a la propiedad por su menor coste mensual, porque no necesita una capacidad de ahorro previa y porque sería más coherente con este sector de población, pese a solicitar su deseo de la opción a compra.

Las personas demandantes con edad inferior a 50 años y superiores a 35 años con familia de varios miembros, con ingresos bajos y con trabajo temporal o desempleados, es el segundo grupo más numeroso con un 27,9% sobre el total. Este grupo de población requiere mayor seguridad y estabilidad y busca garantías de continuidad en la vivienda. No obstante por su capacidad económica el régimen del alquiler o el alquiler con opción a compra con precios que fueran asequibles es más adecuado.

En la propuesta de actuación del PMVS de Almáchar, para sus distintos horizontes temporales, se precisará, diferenciada por el régimen de tenencia, la oferta de viviendas apropiadas para atender la demanda de primer acceso a nuevos hogares teniendo en cuenta el precio de la misma y las condiciones de pago.

Las dificultades para hacer frente a la compra, necesita de un replanteamiento del modelo de alquiler con mayores ventajas para promotores y demandantes, así como mayores posibilidades de eficiencia y equidad para la Administración que con una capacidad de gasto limitada tienen la obligación legal de resolver las situaciones de inequidad en el acceso a la vivienda.

NORMATIVA VIGENTE EN EL MUNICIPIO

El Ayuntamiento de Almáchar, con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, (BOJA núm. 79, de 16 de julio) por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, procedió a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas mediante la aprobación del Reglamento Regulador de las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Almáchar por acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2009 (BOP 28 Diciembre 2009). En el citado Reglamento se establecen las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas.

La entrada en vigor del Decreto núm. 1/2012, de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha supuesto la derogación de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009, en virtud de la cual se aprobó el Reglamento de Almáchar anteriormente mencionado.

Por ello, la Disposición transitoria primera del Decreto 1/2012 establece que los Ayuntamientos que hayan constituido el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de conformidad con la Orden de 1 de julio de 2009, adaptarán sus bases reguladoras a lo establecido en este Decreto en el plazo de seis meses a contar desde su entrada en vigor.

De forma que el Reglamento Regulador de las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Almáchar **deberá adaptarse** a lo dispuesto en el Decreto núm. 1/2012, de 10 de enero y a tales efectos se junta como Anexo en este Plan Municipal de Vivienda y Suelo un modelo de **Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes y del Procedimiento de Adjudicación de Vivienda Protegida**, en el cual se integran:

- Criterios para la selección de demandantes de Viviendas Protegidas.
- Procedimiento para la adjudicación de Viviendas Protegidas.

Así el PMVS debe recoger como actuación del mismo la aprobación de dicha ordenanza.

ACCESO AL MERCADO

La totalidad de la **oferta** en el núcleo de población de Almáchar es de viviendas de segunda mano a la venta, careciendo de mercado inmobiliario representativo de obra nueva y de régimen de alquiler.

El **precio** de venta de **vivienda libre**, es menor que cualquiera de los precios de venta referencia de **vivienda protegida**. Y el **precio de alquiler de vivienda libre se asemeja** al precio de alquiler de **vivienda protegida**, encontrándose dentro del intervalo existente entre el régimen especial y la de precio limitado. Cabe destacar que no se han encontrado casi viviendas de alquiler, por lo que el precio medio se encuentra limitado.

Por lo tanto, las claves planteadas en el estudio sobre la demanda en el sector inmobiliario apuntan a que las **actuaciones de la Administración deberían** girar en torno a dos ejes fundamentales: el **arrendamiento y la rehabilitación de inmuebles**; intentando priorizar las problemáticas y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

La problemática de acceso a la vivienda de los más necesitados radica en el precio de la misma en proporción a sus ingresos, con la consiguiente dificultad de acceso al crédito, y

a la nula oferta actual en el municipio de vivienda protegida, tanto en régimen de compra, alquiler con opción a compra o alquiler.

Se necesitan políticas públicas con alta capacidad de transformación que **incentiven el arrendamiento a largo plazo**, tanto de carácter protegido como fomentando el desarrollo de un mercado libre y competitivo del alquiler.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera. Lo que habrá de considerarse en el caso de optar a vivienda sujeta a algún régimen de protección municipal.

Así, las condiciones del mercado de vivienda protegida, necesitan diseñar políticas públicas de vivienda adaptadas a la realidad de Almáchar.

4.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Actualmente el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano PDSU vigente**, es el único instrumento normativo del suelo urbano en el municipio. El Plan General de Ordenación Urbanística PGOU se encuentra aprobado provisionalmente.

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Los grandes vacíos urbanos detectados en solares situados en la periferia, sobretudo en suroeste, darán lugar a un crecimiento natural en suelo urbano, con vivienda unifamiliar adosada o aislada según normativa de aplicación. Por tanto Almáchar presenta un potencial de absorción de crecimiento residencial, tanto por la colmatación de vacíos en su núcleo tradicional como por definición de sus límites en su zona de ensanche residencial, para dar respuesta a necesidades de viviendas que se puedan dar en la localidad.

El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente, de acuerdo a la misma, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales se estima en unas 60 nuevas viviendas libres en suelo urbano.

CAPACIDAD DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE ALMÁCHAR		
Suelo vacante	Nº viviendas estimadas	Origen del dato
VIVIENDA LIBRE		
12.318 m ²	60	Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almáchar PDSU
VIVIENDA PÚBLICA		
-	-	

La consolidación del suelo urbano por medio de la máxima aplicación normativa sobre los solares vacíos o subconstruidos podría representar una incorporación de nuevas viviendas en el parque del municipio de aproximadamente **sesenta nuevos hogares**.

Se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de dichas viviendas de nueva planta en solares que se encuentran sin edificar a las que habrá que añadir, las edificaciones que actualmente están en situación de ruina o deficientes condiciones estructurales asimilables a un estado ruinoso y que podrán ser ocupadas tras las actuaciones necesarias.

Si nos atenemos a la capacidad de vivienda protegida, podemos concluir que en la actualidad es nula como consecuencia de la falta de áreas de gestión de nuevo suelo residencial. Lo que puede generar a corto plazo una problemática social.

4.5. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

El Ayuntamiento de Almáchar no dispone de Registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que se deberá inventariar adecuadamente para fomentar actuaciones en materia de vivienda en aquellos suelos o edificaciones disponibles al efecto de titularidad municipal.

El municipio de Almáchar cuenta con suelo y edificación como posibles recursos municipales a disposición de las políticas de vivienda. Dichos solares y la edificación están libres de usos y según la normativa vigente resultan aptos para el uso residencial de Vivienda Protegida o alojamiento dotacional. Su puesta en carga, mediante la edificación en el caso de los solares, con tipologías análogas a las existentes en dicho ámbito urbano, dará lugar como mínimo a cuatro viviendas de nueva planta, a añadir a la adecuación de la edificación. Lo que se estima puede generar un total de **cinco nuevas viviendas**.

En el municipio de Almáchar no dispone de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, no obstante tras el análisis del estado del parque de viviendas se han contabilizado un total de cuarenta y cuatro edificaciones en situación de ruina o con deficientes condiciones estructurales asimilables a un estado ruinoso y que podrán ser ocupadas tras las actuaciones necesarias. Dichas edificaciones se sitúan integradas en la trama urbana y son aptas para su rehabilitación o sustitución que podrá ser pública en caso de no se acometida por sus actuales propietarios, promoviendo desde la administración un potencial recurso municipal para hacer frente a la problemática de vivienda, e incentivando la necesaria regeneración del parque residencial existente.

En el cuadro siguiente se resumen los recursos, tanto municipales como de titularidad privada, a considerar para su puesta en valor en las actuaciones en política de vivienda.

RECURSOS PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA		
Situación Calle	Titular	Referencia catastral
SUELO		
ALTA	Ayuntamiento	1544807UF9714S0001XD
SEVILLA Y POLIDEPORTIVO	Ayuntamiento	1543404UF9714S0001BD
EDIFICACIÓN		
ALTA	Ayuntamiento	1645615UF9714N0001PT
EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO		
CORDOBA		1745510UF9714N
CORDOBA		1745511UF9714N
CORDOBA		1745609UF9714N
NARANJO		1445308UF9714N
ANTEQUERA		1446311UF9714N
CERRO		1545609UF9714N
MALAGA		1545801UF9714N
MALAGA		1545802UF9714N
FUENTE BLANCA		1642102UF9714S
FUENTE BLANCA		1642105UF9714S
FUENTE BLANCA		1642201UF9714S
CABRAS		1644303UF9714S
CABRAS		1644305UF9714S
ALTA		1644712UF9714S
JAEN		1645315UF9714N
CABRAS		1744105UF9714S
CABRAS		1744301UF9714S
CABRAS		1744302UF9714S
CABRAS		1744304UF9714S
MARTIRES		1745115UF9714N
MALAGA		1745303UF9714N
MALAGA		1745304UF9714N
MOLINO		1745305UF9714N
MOLINO		1745311UF9714N
FRANCISCA HIDALGO		1745317UF9714N
MOLINO		1745402UF9714N
POSTIGO		1745508UF9714N
POSTIGO		1745509UF9714N

RECURSOS PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA		
Situación Calle	Titular	Referencia catastral
CORDOBA		1745610UF9714N
CORDOBA		1745721UF9714N
JAEN		1746707UF9714N
MALAGA		1845205UF9714N
VELEZ MALAGA		1845210UF9714N
VELEZ MALAGA		1845214UF9714N
BENAMOCARRA		1846102UF9714N
CABRAS		1745617UF9714N
MARTIRES		1645319UF9714N
CORDOBA		1745606UF9714N
ESTADO DE RUINA SEGÚN CATASTRO		
CL BENAMOCARRA 2	---	1846105UF9714N
	---	1846105UF9714N
CL FRANCISCA HIDALGO 11	---	1645101UF9714N
CR CONSTITUCION DE LA 29	---	1747209UF9714N
CL FORFE 9	---	1644407UF9714S
	---	1644407UF9714S
CL ALAMOS 20	---	1846204UF9714N
CL FUENTE BLANCA 3	---	1643202UF9714S

En conclusión, de los datos obtenidos durante el proceso de análisis de la ordenación urbanística vigente, de la realidad del parque de viviendas y solares vacantes en el municipio, así como del cruce de las proyecciones demográficas y de la estimación de necesidades de actuaciones y viviendas protegidas, se pueden extraer las siguientes conclusiones, apuntadas en el diagnóstico del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almáchar:

El municipio de Almáchar no dispone en la actualidad de suelo suficiente para hacer frente a las políticas de vivienda social que se necesitan de acuerdo con las proyecciones demográficas y la creciente demanda excluida del mercado libre. Sin embargo sí podemos afirmar que dispone de algunos recursos de bienes, humanos y administrativos para corregir, al menos, esta perspectiva negativa.

El parque residencial precisa de forma general de medidas de conservación y mejora de la eficiencia energética y adecuación para la plena accesibilidad de las viviendas existentes.

El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de detección de situaciones de deterioro que puedan generar futuras infraviviendas por falta de mantenimiento de sus propietarios. Así mismo deberá favorecer la eliminación de las situaciones de infravivienda ya detectadas.

El Ayuntamiento ha de crear un Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y deberá disponer de una Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, actualizado a la legislación vigente.

Es en este sentido entendemos que a corto y medio plazo habrá la capacidad suficiente como para generar la movilización del parque de viviendas vacantes existente, mediante la rehabilitación de las que no se encuentran en disposición de ser habitadas y la recuperación o regeneración de ámbitos urbanos degradados que no ofrecen incentivos a su ocupación habitacional. Es por ello que resultan imprescindibles las actuaciones en materia de vivienda que se proponen en este PMVS.

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el análisis de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias del Ayuntamiento de Almáchar, para establecer soluciones y alternativas que articulen el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La fase previa de comunicación y participación con los diferentes colectivos y agentes implicados han aportado opiniones y experiencias, a través del intercambio de información sobre la situación actual del municipio y problemática de acceso a la vivienda, configurando la siguiente definición de los objetivos y estrategias.

5.1.OBJETIVOS DEL PLAN

Como objetivos fundamentales se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el **acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada** a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Puesta en carga y a disposición de la **demanda actual de vivienda protegida** el **parque residencial existente** en el municipio, en las debidas condiciones de legalidad e idoneidad para ser ocupadas.
- Favorecer la **eliminación de las situaciones anómalas** detectadas, tales como; las viviendas deshabitadas, infraviviendas y/o asentamientos chabolistas.
- Favorecer la **rehabilitación, conservación y mejora** de las condiciones de viviendas y edificios del parque de vivienda protegida.
- Determinar la **demanda potencial a futuro de vivienda protegida** en el municipio, clasificándola por niveles de renta o régimen de tenencia.
- Establecer la **oferta de vivienda protegida de nueva construcción** en alquiler o venta que satisfaga la demanda en el marco temporal de los programas que se regulen en el Plan Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Determinar las **necesidades de suelo** para la efectiva ejecución de la oferta de vivienda protegida, y determinar los instrumentos urbanísticos a utilizar para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Promover en todas las actuaciones **la cohesión social en materia de vivienda**, evitando fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler. Facilitando el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

5.2.ESTRATEGIAS DEL PLAN

Las líneas estratégicas del PMVS para la consecución de los anteriores objetivos las podemos agrupar en tres apartados generales:

5.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA:

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.

- Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.
- Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas:

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, así como los alojamientos dotacionales, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:

- Vincular prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.
- Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.
- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Adecuación y coordinación del futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que de respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

5.2.2. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO. REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL:

Las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas.

Así mismo se establecerá el asesoramiento y ayuda municipal para la gestión de la conservación y mantenimiento de las viviendas existentes.

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.

- Una vez analizada la situación del parque de vivienda existente, tanto público como privado, se deberá fomentar su conservación y facilidad de financiación por parte del municipio.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Detectado el origen de la infravivienda existente en el municipio, se promoverá la colaboración entre las distintas administraciones para erradicarla.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

- Vincular al PMVS todas los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

- Propiciar mediante las actuaciones del plan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, fomentando la reactivación social y económica. Recuperando espacios ocupados con infravivienda, alojamientos temporales...
- Incentivar actuaciones de reurbanización municipal en ámbitos necesitados de transformación y mejora entorno a zonas industriales, nudos de infraestructuras o ámbitos diversos del espacio urbano con potencialidades y oportunidades de intervención.

5.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

En relación también a las estrategias establecidas en este PMVS, además de lo expresado anteriormente, resultan prioritarias las relacionadas con la información y asistencia a la ciudadanía para el buen desarrollo de la propuesta de actuación. Esto se logrará mediante la coordinación y difusión de programas, ayudas y concertación con las distintas administraciones con competencias en la materia.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:

Se creará una oficina local de vivienda en el municipio, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS, y aglutinando los siguientes cometidos:

Información sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento.

Asesoramiento y mediación entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.

Prevención y asistencia a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social: priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

Asesoramiento técnico y legal en materia de conservación y rehabilitación: se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

Gestión del Registro de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS, además de la concertación con la administración de la CCAA.

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis y diagnóstico realizado, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las mismas, las cuales estarán acreditadas por la definición de los objetivos y estrategias del presente Plan.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas tanto directamente como indirectamente como pueden ser la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, así como las áreas para la participación ciudadana, obras y servicios operativos, mayores, bienestar social y salud, todas estas áreas, mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta.

Se relaciona a continuación las actuaciones establecidas en el Plan municipal de vivienda y suelo del municipio. Estas actuaciones se agrupan en dos apartados: Vivienda y Rehabilitación.

Estas actuaciones permiten incidir en los diferentes aspectos estratégicos del Plan y quedan situadas en los ámbitos representados en el **Plano 03**

6.1.MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del PMVS en el municipio de Almáchar, se estructuran en dos ámbitos diferenciados: vivienda y rehabilitación. Y un tercero con interés para el éxito del PMVS relativo a la información y asistencia a la ciudadanía.

Todas las actuaciones, persiguen la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

En lo relativo a **vivienda**, una vez inventariado el parque público de vivienda protegida de Almáchar, se determina la necesidad de adecuar a la legislación vigente el procedimiento de adjudicación de las viviendas existentes en régimen de arrendamiento.

Por otro lado, tras analizar el estado del parque residencial, la política municipal incentivará las actuaciones para el fomento de la rehabilitación, conservación y mejora de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, la accesibilidad, o la adecuación de la edificación en relación a la eficiencia energética, mediante ayudas propias y concertadas con otras administraciones.

Además, el Ayuntamiento tiene declaradas dos áreas de infravivienda, en las que ha detectado al menos 23 edificaciones con esta problemática, sobre las que se pretende actuar para su adecuación y transformación en vivienda digna, incorporando a su vez actuaciones y procesos para una rehabilitación integral y reactivación urbana que mejoren las condiciones sociales, económicas y ambientales de sus habitantes habituales. Para lo cual se procede a la delimitación territorial del ámbito de actuación, al objeto de invertir el proceso de degradación tanto urbana como residencial.

Por otro lado, tras analizar **espacios urbanos** sujetos a procesos de degradación, se fomentará la regeneración de la ciudad consolidada mediante actuaciones de reconversión o adecuación delimitando un ámbito determinado anexo al río como prioritario.

Es también importante considerar la información, asistencia, formación y sensibilización de la **ciudadanía** con respecto a los objetivos, estrategias y actuaciones del presente documento, en el parque residencial existente, su mantenimiento, su conservación y las consecuencias del mismo para proporcionar a los habitantes del municipio un pueblo más sostenible y accesible. Además de poner en conocimiento de la ciudadanía los medios y programas de ayudas, que hagan efectivo el acceso a una vivienda digna y adecuada de todos y cada uno de los ciudadanos.

El PMVS debe hacer partícipes a todos los agentes implicados y hacer constar que la Ley Estatal y Autonómica en vigor, es el canal adecuado para fomentar el desarrollo sostenible social y económico basado en el aprovechamiento del parque residencial existente como solución a las problemáticas, demandas y necesidad habitacionales del municipio, priorizando así actuaciones de mejora y rehabilitación para posteriormente o de forma paralela fomentar los nuevos desarrollos.

Con el fin de estructurar las distintas líneas de actuación posibles del presente PMVS, estas se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, clasificados a su vez en los correspondientes subapartados que contienen las diferentes líneas de actuación posibles que el Ayuntamiento puede poner en marcha.

A VIVIENDA

A1 ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

- A1.1 Actuaciones en defensa de la vivienda
- A1.2 Programas para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
- A1.3 Programas para el fomento del alquiler social
- A1.4 Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas
- A1.5 Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado

A2 PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO

- A2.1 Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler. Alojamientos dotacionales transitorios y realojos.
- A2.2 Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso, régimen de autoconstrucción
- A2.3 Definición del régimen jurídico de las actuaciones protegidas ámbito municipal
- A2.4 Definición procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP
- A2.5 Establecimiento de categorías de viviendas protegidas

A3 SUELO.

- A3.1 Planeamiento y gestión urbanística
- A3.2 Patrimonio Municipal de Suelo
- A3.3 Gestión de suelo (Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas)
- A3.4 Reserva de suelo para vivienda protegida

B REHABILITACIÓN

B1 ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:

Mejora de las condiciones de alojamiento.

B2 REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

- B2.1 Parque residencial edificios
- B2.2 Parque residencial viviendas

B3 MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

- B3.1 Actuaciones de rehabilitación integral y reactivación en ámbitos con procesos de segregación / riesgo de exclusión social
- B3.2 Proyectos piloto en ámbitos afectados por obsolescencia o degradación
- B3.3 Espacio público. Regeneración mediante la reconversión urbana del espacio público

De este listado de líneas de posible actuación, se procede a continuación a describir las establecidas en el presente PMVS de Almáchar para la programación temporal establecida en el mismo. A su vez, se adjunta una ficha resumen de cada una de ellas en el apartado correspondiente, manteniendo la misma estructura y numeración.

6.2. ACTUACIONES DE VIVIENDA -A-

En Almáchar se proponen las siguientes actuaciones:

6.2.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE**A1 Acceso y uso eficiente del parque residencial existente**

Para una mayor eficacia en el uso y acceso de la edificación residencial de Almáchar, y considerando la antigüedad y estado de la misma, se estima la necesidad de realizar las siguientes actuaciones en el **parque residencial existente**:

A1.1. Actuaciones para la defensa de la vivienda

El Área de vivienda municipal desde la que se vienen desarrollando funciones de asesoramiento a las personas con mayores dificultades económicas precisa canalizar las nuevas actuaciones del presente PMVS que potencien la defensa de la vivienda.

- Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la dotación de más medios para la creación de un **Departamento municipal de vivienda y suelo**, con el objeto de poder realizar las funciones necesarias de:

Facilitar información, asesoramiento y asistencia a la ciudadanía sobre las posibles líneas de actuación y ayudas en materia de vivienda.

Coordinación y concertación con otras administraciones

El personal municipal vinculado al departamento, además del Alcalde, será como mínimo: un jurídico, un técnico y un administrativo

A1.2. Programa para la puesta en mercado de las viviendas deshabitadas

Con el objeto de una mayor dinamización de las viviendas desocupadas para su oferta en alquiler, se fomentará su puesta en el mercado mediante formulas e iniciativas dirigidas a facilitar dicha acción a las personas propietarias y la coordinación con las ayudas a los posibles inquilinos, todo ello tutelado o incentivado desde las Administraciones Públicas. Para ello se realizan dos actuaciones:

A1.2.1

- Se creará un **Registro de Oferta de vivienda**, como iniciativa que procura el uso más eficiente del parque de viviendas existente que se detecte están deshabitadas. Todo ello previo requerimiento de sus propietarios y con el estableciendo de determinados requisitos que debe cumplir la vivienda en consonancia a la normativa vigente y a los establecidos en otros posibles registros.

A1.2.2

- Se incentiva una política de **puesta en el mercado de viviendas deshabitadas**, mediante su gestión y actuación coordinada de intermediación municipal; favoreciendo la detección de posibles inmuebles vacíos, registro de la oferta, asesoramiento a inquilinos o adquirentes de vivienda y solicitud de las ayudas establecidas en los distintos programas:

RD 106/2018. Plan Estatal de vivienda 2018-2021:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a los jóvenes

D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas

A1.5. Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

El parque público de viviendas de titularidad municipal, se considera que actualmente se encuentra en buen estado y no precisa de actuaciones de mejora. La gestión, mantenimiento y conservación se encuentran cedidos a la Comunidad Autónoma, no obstante, el control en la adjudicación de los arrendamientos es municipal. Por ello y con el fin de poner en funcionamiento el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, el Ayuntamiento de Almáchar aprobará las Ordenanzas Reguladoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida actualizadas a la normativa vigente que se incluyen en el presente PMVS.

La actuación de aprobación de la **Ordenanza reguladora del procedimiento de adjudicación** de viviendas, se incorpora como línea de actuación del siguiente apartado por ser de aplicación no solo a las viviendas municipales existentes sino también a las de nueva promoción.

6.2.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO**A2 Promoción de vivienda /alojamiento**

Considerando los recursos de edificación y suelo vacante de titularidad municipal existente, se programa su puesta al servicio del PMVS al objeto de las siguientes actuaciones en materia de vivienda.

A2.1.1. Promoción de vivienda/ alojamiento público para alquiler.

Con el objeto de poder atender las situaciones de emergencia social que pudiesen aparecer en el municipio, se pone a disposición del PMVS la edificación de titularidad municipal que está disponible y puede tener las condiciones adecuadas para ello.

Se ejecutará un **alojamiento transitorio de promoción pública**, mediante la solicitud de las ayudas económicas pertinentes para realizar las obras que se consideren necesarias en consonancia a los siguientes programas:

RD 106/2018:

-Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas.

D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

-Programa de Rehabilitación energética.

Actuación	Situación	Referencia catastral	Nº Alojamientos
A2.1.1.	C/ Alta 13	1645615UF9714N0001PT	1

A2.2. Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En materia de promoción de vivienda, se pretende realizar la actuación referente a la edificación de cuatro viviendas protegidas ubicadas en los terrenos de titularidad municipal, existentes en el suelo urbano de Almachar los cuales son aptos para la edificación residencial de conformidad con la normativa vigente y resultan idóneos para su ejecución. A día de hoy, se cuenta con estudios previos relativos a su viabilidad en cuanto a emplazamiento y distribución para cuatro viviendas protegidas.

Para esta actuación el Ayuntamiento:

- Cederá gratuitamente el Suelo** municipal, para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas, bien por cooperativas o en régimen de autoconstrucción.

Actuación	Situación	Referencia catastral	Superficie (m²)	Nº viv. estimadas
A2.2.1.	C/ Alta s/n	1544807UF9714S0001XD	210	2
A2.2.2.	C/ Sevilla 36	1543404UF9714S0001BD	312	2

Los solares se ponen a disposición de las personas con pocos recursos de Álmáchar, con el fin de que se autoconstruyan sus viviendas.

Además el Ayuntamiento puede comprometerse a las siguientes actuaciones para la reducción de tasas o licencia, subvenciones a fondo perdido:

- **Aportación económica del 25% de los costes de la licencia** de obra para la primera vivienda.

La Junta de Andalucía pone a disposición de los posibles autopromotores, las ayudas previstas por el artículo 45.2 del Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, en el que se establece que las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

A2.4. Procedimiento de adjudicación de vivienda. Ordenanza reguladora del RPMDVP

Todos los procedimientos y requisitos para formar parte del RPMDVP se exigirán según la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal que será actualizada a la legislación vigente en la materia y aprobada por acuerdo de Pleno, igualmente, en lo que respecta a la adjudicación de viviendas en las distintas modalidades, se dará cumplimiento los principios de Igualdad y Publicidad y Concurrencia, recogidos en dicha Ordenanza.

- Se actualizará a la normativa vigente la **Ordenanza reguladora del procedimiento de adjudicación** de las nuevas promociones de **vivienda protegida**.

6.2.3. SUELO

A3 Suelo

Al no disponer el municipio de Almáchar de un instrumento de planeamiento general para la ordenación urbanística no son posibles actuaciones de gestión urbanística, sobre suelos procedentes del 10 % de cesión del aprovechamiento que correspondería al Ayuntamiento. Por tanto no existe en la actualidad posibilidad de establecer actuaciones para generar reservas de suelo para vivienda protegida sobre nuevo Patrimonio Municipal de Suelo. De los datos que obran en este Ayuntamiento, a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP), se deberá atender en el futuro a dicha demanda de viviendas, habida cuenta de las 64 inscripciones en las diversas opciones que se desglosan de la siguiente manera:

- 34,77% para compra.
- 45,88% para alquiler con opción a compra.
- 19,35% para alquiler.

Por todo ello y con el fin de gestionar adecuadamente los recursos municipales y el futuro planeamiento en tramitación se establecen las siguientes actuaciones:

A3.2 Patrimonio Municipal de Suelo

El municipio de Almáchar en cumplimiento del Art.70 Ley 7/2002 de 17 de diciembre deberá:

- Relacionar y describir los bienes y recursos integrantes del **Patrimonio Municipal de Suelo** y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal. Formarán parte de dicho inventario los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio del futuro desarrollo urbanístico, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.

A3.3 Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas

- Creación del **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas** de Almáchar, con el fin de inventariar los solares y edificaciones que se estime pertinente.

6.3.ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN -B-

6.3.1. ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

B1 Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

Se establecerán los programas conveniados con la Consejería competente en materia de vivienda y restantes administraciones, para la eliminación y sustitución de los alojamientos en condiciones de infravivienda que se han detectado.

B1.1. Mejora en las condiciones de alojamiento.

- Se coordinarán actuaciones para la **eliminación de la infravivienda** en las zonas urbanas delimitadas al efecto, proporcionando asesoramiento a las personas que constituyan su residencia habitual y permanente en dichas edificaciones, a la vez que mediante la actuación municipal siempre que esta sea posible.

Actuación	Situación	Nº Viviendas implicadas
B1.1.	Casco Antiguo	15
B1.2.	Barrio El Pradillo El Forfe	8

Las dos áreas presentan los mismos problemas de cara a su consideración de ámbitos con infraviviendas:

- Deficiencias en dotaciones sanitarias básicas, suministro de agua, saneamiento, electricidad tanto a nivel de acometida desde la red de suministro como distribución interior.
- Precariedad funcional en sus condiciones de ventilación interior e iluminación.
- Patologías diversas que afectan a la seguridad estructural y constructiva por motivos de inadecuación funcional y técnica.

Para ello se solicitarán las ayudas contenidas en los diferentes programas que persigan su conversión en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicia el mantenimiento y la integración social de la población residente.

RD 106/2018. Plan Estatal de vivienda 2018-2021:

- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- Programa de transformación de infravivienda.
- Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

La Junta de Andalucía pone a disposición de los propietarios de las viviendas, las ayudas previstas por el artículo 66 del Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Se establece en el artículo 63 que se pueden financiar la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas:

a) La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de cimentación estructura, cubiertas, fachadas e instalaciones.

b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores. Y de manera complementaria las anteriores: adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional; y la mejora de la eficiencia energética.

Disponen de una subvención de cuantía equivalente al 95% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.020 €. Además cuentan con la asistencia para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras.

- Al mismo tiempo el Ayuntamiento intensificará las inspecciones y acciones municipales para la **detección de nuevas situaciones** de infravivienda, en aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

6.3.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Con respecto a la rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, se establecerán los programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

B2 Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

B2.2. Rehabilitación de viviendas.

En lo relativo a rehabilitación, se valora la necesidad de prever las medidas suficientes para la **rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes** que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios.

El Ayuntamiento tiene hasta la fecha un total de 80 edificaciones que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 80 del Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Prácticamente todas ellas están ubicadas en el casco antiguo de la localidad, calle Cabras, Córdoba, Francisca Hidalgo, Mártires, Jaén, Ancha Forfe...En ellas son necesarias obras para la subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación, adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética. Los propietarios tienen ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM y por ello a través de la administración municipal se procederá a iniciar las siguientes actuaciones:

- Se solicitarán las ayudas pertinentes de los diferentes programas para, **incentivar la rehabilitación del parque residencial**, aglutinando posibles demandas de obras relativas a: Eficiencia energética y sostenibilidad, conservación o mejora de utilización y de la accesibilidad, arreglo de deficiencias en condiciones básicas y seguridad y adecuación funcional, para mayores o personas con discapacidad. Se concertará con los programas existentes:

RD 106/2018. Plan Estatal de vivienda 2018-2021:

- Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.

D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- Rehabilitación autonómica de viviendas.
- Adecuación funcional básica de viviendas

La Junta de Andalucía pone a disposición de los propietarios de las viviendas, las ayudas previstas por el artículo 81 del Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020

a) Una subvención de cuantía equivalente al 45 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200 euros. Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 1,50 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 55 por ciento del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 8.800 euros.

b) Redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como dirección de las obras.

Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética en el artículo 72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades suponga, al menos, el 25 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, en los términos expresados en el anterior apartado 1.a), las subvenciones establecidas en el mismo se incrementarán en una cuantía equivalente al 5 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda, respectivamente.

Además tal y como establece el artículo 82 del Decreto 141/2016 el Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora con las siguientes medidas de actuación:

- Se establecerán **Programas propios de carácter local**, tales como ordenanzas específicas, que regulen las condiciones técnicas básicas y los apoyos económicos para acometer las necesidades siguientes:

Rehabilitación y mejora de eficiencia energética (aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables)

Rehabilitación de fachadas

Accesibilidad a la vivienda

Rehabilitación estructural

Adecuación de las instalaciones a la normativa

En el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento Almáchar no existen recursos financieros propios a destinar actualmente para la ejecución del PMVS. No obstante el Ayuntamiento puede comprometerse a las siguientes actuaciones para la reducción de tasas o licencia, subvenciones a fondo perdido:

Aportación económica para los programas de Rehabilitación Autonómica de viviendas, mediante la declaración de dichos programas de interés social, a los efectos de la aplicación de la bonificación del 95% del ICIO, que recoge el Artículo 103.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 8 de la Ordenanza Fiscal Municipal nº 5.

Aportación del 100% de la tasa que se recogería en la Ordenanza nº 26, Tasa por Actuaciones Urbanísticas (T.A.U.)

Aportación económica del 25% de los costes de la licencia de obra para la primera vivienda

6.3.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

Sobre los ámbitos urbanos donde se han detectado problemáticas sociales o del propio espacio público y con potenciales oportunidades de intervención se establecen las siguientes actuaciones para su recuperación:

B3 Mejora de la ciudad existente

B3.1. Rehabilitación integral y reactivación urbana.

En ámbitos detectados donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social, se establece.

- Se establecerá un Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de **rehabilitación integral y reactivación urbana**. Para ello se delimitan dos ámbitos de intervención en la ciudad consolidada que precisan de reactivación.

Casco antiguo, en el entorno de las calles Francisca Hidalgo hasta calle Álamos, Benamocarra, Málaga, Carril de la Constitución, Patarra y Vélez-Málaga.

Barrio El Pradillo, El Forfe, desde los jardines de El Forfe, calles Sevilla, Pradillo Fuente Blanca Polideportivo y Cerro.

Actuación	Situación	Ámbito (m²)
B3.1.1.	Casco Antiguo	23.298
B3.2.2.	Barrio El Pradillo El Forfe	13.368

Ámbitos delimitados, en la documentación gráfica, para los que se solicitarán las ayudas contenidas en los diferentes programas:

RD 106/2018.

-Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- Área de Rehabilitación Integral

B3.3. Regeneración del espacio público.

Con el objeto de lograr un modelo de ciudad más sostenible y accesible, se han llevado a cabo en Almáchar actuaciones en el borde de la zona urbana con el Río Almáchar que han dotado al núcleo en su zona más antigua, origen del asentamiento, de un nuevo acceso y nuevas posibilidades de regeneración. En el momento actual es todavía una zona marginal y de traseras que es preciso reactivar social y económicamente en su tejido conectivo, desarrollando intervenciones sobre el espacio público, y acciones de sensibilización, formación y difusión para mejorar la calidad del espacio urbano.

- Se establecerá una actuación de **regeneración del espacio público urbano en el barrio de Las Cabras**, delimitando el ámbito de intervención para la reconversión y adecuación de su espacio público, al objeto de generar una ciudad acabada y recuperar espacios degradados para el disfrute de la población. Para ello se solicitarán las ayudas contenidas en los diferentes programas.

RD 106/2018. Plan Estatal de vivienda 2018-2021:

-Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

-Regeneración del espacio público

Actuación	Situación	Ámbito (m²)
B3.3.1.	Barrio de Las Cabras	6.897

Ámbito delimitado, en la documentación gráfica, plano de actuación.



Borde urbano del barrio de Las Cabras

6.4.INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA -C-

Es prioritaria la información y asistencia a la ciudadanía desde el ente municipal, tanto para la gestión y éxito del PMVS, como para la coordinación del propio Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida. Es necesario dar a conocer los objetivos y estrategias del Plan, así como fomentar una mayor sensibilidad y respeto con el parque residencial existente; a la vez que su mantenimiento y conservación. Además deberá poner en conocimiento de la ciudadanía, ayudas, programas y medios que hagan efectivo el acceso a una vivienda digna y adecuada de todos y cada uno de los ciudadanos del municipio, todo ello desde un Departamento municipal de vivienda y suelo recogido como primera actuación del PMVS.

6.5. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

A continuación se procede a enumerar las actuaciones previstas agrupadas en dos apartados: Vivienda y Rehabilitación.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR		
CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN		A: VIVIENDA
		B: REHABILITACIÓN
A VIVIENDA		
A1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	ACTUACIÓN
	Actuaciones en defensa de la vivienda: -Creación de un Departamento municipal de vivienda y suelo para la gestión, mantenimiento, intermediación, control del PMVS e información y asistencia a la ciudadanía Programas para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas: -Creación de un Registro de oferta de vivienda deshabitada. -Intermediación y fomento de la oferta de vivienda deshabitada, dirigido a propietarios y ayudas a los inquilinos.	A1.1 A1.2.1 A1.2.2
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO	ACTUACIÓN
	Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler. -Promoción de alojamiento protegido para atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social.	A2.1.1
	Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso / régimen de autoconstrucción -Cesión de suelo para la promoción de vivienda protegida en Calle Alta -Cesión de suelo para la promoción de vivienda protegida en Calle Sevilla	A2.2.1 A2.2.2
	Definición procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP -Aprobación de la Ordenanza reguladora del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.	A2.4
A3	SUELO.	ACTUACIÓN
	Patrimonio Municipal de Suelo -Creación del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo	A3.2
	Gestión de suelo -Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	A3.3
B REHABILITACIÓN		
B1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:	ACTUACIÓN
	Mejora de las condiciones de alojamiento -Transformación en viviendas dignas y adecuadas en el Casco Antiguo. -Transformación en viviendas dignas y adecuadas en el Barrio de Pradillo - El Forfe.	B1.1 B1.2
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	ACTUACIÓN
	Parque residencial viviendas -Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial de viviendas.	B2.2
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	ACTUACIÓN
	Rehabilitación integral y reactivación urbana -Fomento, coordinación y desarrollo integral de rehabilitación, regeneración y renovación, para mejorar las condiciones urbanísticas, sociales, económicas y ambientales en el Casco Antiguo -Fomento, coordinación y desarrollo integral de rehabilitación, regeneración y renovación, para mejorar las condiciones urbanísticas, sociales, económicas y ambientales en el Barrio de Pradillo - El Forfe	B3.1.1 B3.1.2
	Regeneración del Espacio público -Reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del Barrio de Las Cabras	B3.3.1
C INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA		

En las Fichas contenidas en el en el apartado correspondiente, se especifican cada una de las actuaciones.

6.6.VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El plazo de vigencia del presente Plan municipal de vivienda y suelo, en relación a las actuaciones propuestas abarca el **período de 2018-2022** y deberá ser revisado como mínimo cada 5 años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

Las actuaciones previstas y detalladas en el apartado anterior se programan para la ejecución de las propuestas, con indicación de los datos más característicos de cada una en las fichas que se adjuntan y se incorpora una relación temporal con indicación de las prioridades que se establecen y determinando para cada plazo sus datos económicos y la iniciativa pública o privada según corresponda.

6.6.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

En cuanto a la programación de las actuaciones previstas, estas habrán de adaptarse a la disponibilidad de las ayudas para la financiación concertada con las distintas administraciones, mediante los programas establecidos en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021 y en el Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

En la actualidad el Ayuntamiento de Almáchar solo puede programar aquellas actuaciones que no dependen de financiación exterior, sino de sus propios recursos municipales que se programan a **corto plazo**.

- A1.1 Creación del Departamento municipal de vivienda y suelo
- A1.2.1 Creación del Registro de oferta de vivienda deshabitada
- A2.4 Ordenanza reguladora del Procedimiento adjudicación de vivienda
- A3.2 Patrimonio Municipal de Suelo
- A3.3 Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas

A **medio plazo**, considerando el margen establecido por los planes de vivienda autonómico y estatal hasta el 2021, se contemplan las siguientes actuaciones.

- A1.2.2 Intermediación y fomento de la oferta de vivienda deshabitada
- A2.1.1 Promoción de alojamiento dotacional transitorio y realojo
- A2.2.1 Promoción de viviendas en Calle Alta, régimen de cesión de uso /autoconstrucción
- A2.2.2 Promoción de viviendas en Calle Sevilla, régimen de cesión de uso /autoconstrucción
- B1.1 Mejora de las condiciones de alojamiento en Casco Antiguo
- B1.2 Mejora de las condiciones de alojamiento en Barrio El Pradillo- El Forfe
- B2.2 Parque residencial de viviendas. Obras de rehabilitación, conservación y mejora.
- B3.1.1 Actuaciones de rehabilitación integral Casco Antiguo
- B3.1.1 Actuaciones de rehabilitación integral Barrio El Pradillo- El Forfe
- B3.3.1 Espacio público Barrio de Las Cabras

Por otro lado a **largo plazo**, superando los cinco años de vigencia del presente PMVS, los nuevos desarrollos urbanísticos derivados del PGOU en tramitación, darán lugar a las viviendas necesarias para cubrir las necesidades de vivienda protegida del municipio.

6.7.FICHAS DE LAS ACTUACIONES

A continuación se adjuntan las fichas con las actuaciones propuestas en el presente PMVS, divididas como hemos dicho en apartados anteriores en dos tipos: nueve actuaciones en materia de Vivienda y seis actuaciones destinadas a la Rehabilitación del parque residencial y del espacio urbano.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR										VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										Nº Ficha	
Actuación		ACTUACIÓN EN DEFENSA DE LA VIVIENDA								A1.1.	

ÁMBITO	MUNICIPAL	OBJETO	CREACIÓN DE UN DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO								
OBJETIVOS					GESTIÓN						
Gestión, mantenimiento, intermediación, control del PMVS e información y asistencia a la ciudadanía. Funciones de observatorio y concertación con las distintas administraciones públicas. Coordinación y propuestas de los cambios necesarios en la ordenación y planificación urbanística para la coherencia con la futura planificación de vivienda y suelo en el municipio. Prevención y protección de vecinos en riesgo o situación de pérdida de vivienda.					Autonomía de recursos y coordinación con Técnicos de: Servicios Sociales/ Junta de Andalucía/AVRA/Empresas colaboradoras de fomento de alquiler...						
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de asistencias técnicas realizadas/año.							
Indicador de resultado (R)				Resultado de cada una de las actuaciones del PMVS.							
OBSERVACIONES											
El Departamento deberá aglutinar un equipo multidisciplinar del personal municipal vinculado a la vivienda, suelo y problemática social del municipio.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR										VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										Nº Ficha	
Actuación		PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS								A1.2.1	
ÁMBITO	MUNICIPAL		OBJETO	CREACIÓN REGISTRO DE OFERTA DE VIVIENDA DESHABITADA							
OBJETIVOS				GESTIÓN							
Impulso desde el ente municipal, mediante el registro de la oferta de vivienda deshabitada existente, como medida de fomento, dirigida a las personas propietarias, para la puesta en el mercado de las mismas.				El propietario deberá acreditar que la vivienda cuenta con condiciones de habitabilidad y jurídicas idóneas para su ocupación. Los servicios municipales prestarán la información necesaria.							
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)			Nº de viviendas vacías con condiciones de habitabilidad y jurídicas idóneas para ser ocupadas.								
Indicador de resultado (R)			Nº de viviendas vacías que han sido ocupadas								
OBSERVACIONES											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR										VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										Nº Ficha	
Actuación		PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS								A1.2.2	
ÁMBITO		Municipal.		OBJETO		INTERMEDIACIÓN Y FOMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA DESHABITADA					
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.						
					PROGRAMAS						
					■ RD 106/2018. Art.10 y 55: -Programa de ayuda al alquiler de vivienda. -Programa de ayuda a los jóvenes ■ D141/2016. Art 43: -Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas						
					OBJETIVOS						
					Dirigidos a propietarios y ayudas a los inquilinos. -Facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos. -Facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad. -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.						
					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
					Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.14,15 y 60 ■ D141/2016. Art41 y 42						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES											
Detectar inmuebles del parque residencial existente, que en la actualidad se encuentran vacíos y en condiciones jurídicas y técnicas para ser ocupados. Inscripción en el Registro de Oferta de Vivienda Deshabitada creado al efecto y coordinación con los inquilinos y/o adquirentes.											
PROMOTOR											
Coordinación entre Administraciones											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS											
VIVIENDAS DESHABITADAS		VP			Propiedad privada						
		CCAA	DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	OTROS	ALQUILER / VENTA						
Oferta viv. deshabitadas		---	---	---	78						
GESTION Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de viviendas vacías con condiciones de habitabilidad y jurídicas idóneas.									
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas vacías que han sido ocupadas									
OBSERVACIONES											
Del número indeterminado de viviendas deshabitadas existentes en el municipio, el PMVS estima que existen 78 edificaciones disponibles para su puesta en el mercado mediante incentivos a los inquilinos o adquirentes de vivienda en el municipio.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR								VIVIENDA			
PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO								Nº Ficha			
Actuación		PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMINTO PÚBLICO PARA ALQUILER						A2.1.1			
ÁMBITO	C/ Alta 13 REF catastral: 1645615UF9714N0001PT			OBJETO	ALOJAMIENTO PROTEGIDO, TRANSITORIO Y REALOJO POR EMERGENCIA SOCIAL.						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA				DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
				MARCO LEGAL							
				■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.							
				PROGRAMAS							
				■ RD 106/2018. Art.33: -Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas ■ D141/2016. Art 84: -Programa de rehabilitación energética del parque público residencial.							
				OBJETO							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:				Actuación para la promoción de un alojamiento protegido, con el fin de atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social, en una edificación de titularidad municipal.							
Adecuación al uso.				CUANTÍA/PRESTACIÓN Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.37 Cuantía máxima por viv. 12.000€. 40 %Inversión subvencionable. ■ D141/2016. Art.86. Programa operativo FEDER hasta un 70% del coste de la actuación con un máx. 10.000€por viv. incluidas las asistencias técnicas necesarias.							
PROMOTOR											
Ayuntamiento, Diputación de Málaga y Junta de Andalucía											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS / ALOJAMIENTO											
Suelo	Edif	PROMOCIÓN			VP Venta	VP Alquiler	Alquiler social/ Alojamiento. Dotación.				
		VP CCAA	VP Municipal Diputación	VP General							
26 m² Municipal	52 m² Municipal		1				1 alojamiento				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de solicitudes									
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas/alojamientos iniciados									
OBSERVACIONES											
Edificación de titularidad municipal con necesidad de adecuación habitacional para su puesta al servicio del PMVS.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR							VIVIENDA			
PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO							Nº Ficha			
Actuación		PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO / AUTOCONSTRUCCIÓN					A2.2.1			
ÁMBITO DE ACTUACIÓN			C/ Alta s/n		REF catastral: 1544807UF9714S0001XD					
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
 			MARCO LEGAL							
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.							
			PROGRAMAS							
			■ D141/2016. Art 38 y 44: -Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso. -Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.							
			OBJETO							
PROMOTOR			-Cesión del suelo municipal para la promoción de viviendas protegidas con destino al alquiler / cesión de uso o en régimen de autoconstrucción.							
Agentes públicos o privados. Artículo 38.5. y 48 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.			CUANTÍA/PRESTACIÓN							
			Las ayudas consistirán fundamentalmente en financiación para la construcción. Artículos 40 y 45.2. del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. Autoconstrucción: Máximo 20.000€ por vivienda para la compra de materiales. Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda							
			ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES							
			Condiciones del suelo recogidas en el Artículo 46 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. Establecimiento del régimen jurídico. Determinación del procedimiento de adjudicación.							
PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										
OBSERVACIONES										
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.										
VIVIENDAS / ALOJAMIENTO										
Suelo	Edif	PROMOCIÓN			VP Venta	VP Alquiler	Alquiler social/ Alojamiento. Dotación.			
		VP CCAA	VP Municipal Diputación	VP General						
210 m²			2			2				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)					Nº de solicitudes					
Indicador de resultado (R)					Nº de viviendas iniciadas					
OBSERVACIONES										
Suelo de titularidad municipal en suelo urbano al servicio del PMVS. Según los estudios previos efectuados se estima una capacidad para dos viviendas unifamiliares adosadas en dicho suelo con una superficie útil por vivienda de: 70 m² vivienda + 19 m² de aparcamiento +8 m² trastero.										

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR			VIVIENDA
PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO			Nº Ficha
Actuación	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO / AUTOCONSTRUCCIÓN		A2.2.2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	C/ Sevilla 36	REF catastral: 1543404UF9714S0001BD
---------------------	---------------	-------------------------------------

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL
-------------------------	-------------------------------



MARCO LEGAL

- Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía
- RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021.
- D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

PROGRAMAS

- D141/2016. Art 38 y 44:
- Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso.
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.

OBJETO

-Cesión del suelo municipal para la promoción de viviendas protegidas con destino al alquiler / cesión de uso o en régimen de autoconstrucción.

CUANTÍA/PRESTACIÓN

Las ayudas consistirán fundamentalmente en financiación para la construcción.
 Artículos 40 y 45.2. del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.
 Autoconstrucción: Máximo 20.000€ por vivienda para la compra de materiales.
 Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda.

ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES

Condiciones del suelo recogidas en el Artículo 46 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. Establecimiento del régimen jurídico. Determinación del procedimiento de adjudicación.

PROMOTOR	Agentes públicos o privados. Artículo 38.5. y 48 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.
-----------------	--

PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										

OBSERVACIONES

La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.

VIVIENDAS / ALOJAMIENTO

SUELO Municipal	EDIF	PROMOCIÓN nº viviendas			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.
		VP CCAA	VP MUNICIPAL DIPUTACIÓN	VP GENERAL			
312 m²			2			2	

GESTIÓN Y EVALUACIÓN

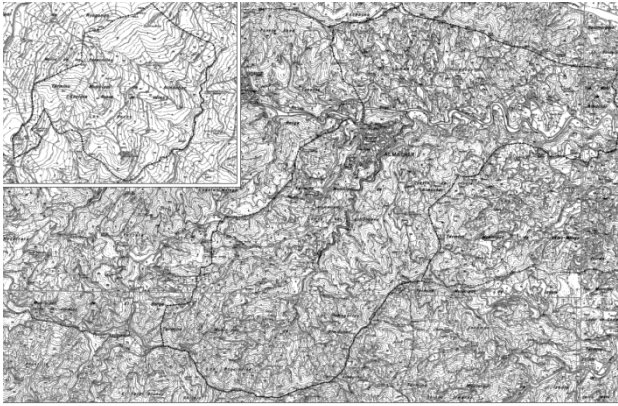
Indicador de gestión (G)	Nº de solicitudes
Indicador de resultado (R)	Nº de viviendas iniciadas

OBSERVACIONES

Suelo de titularidad municipal en suelo urbano al servicio del PMVS.
 Según los estudios previos efectuados se estima una capacidad para dos viviendas unifamiliares adosadas en dicho suelo con una superficie útil por vivienda de :70 m² vivienda

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR			VIVIENDA
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO			Nº Ficha A2.4
Actuación	PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS. ORDENAZA REGULADORA RPMDVP		

ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	APROBACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN
--------	------------	--------	---

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL
	MARCO LEGAL
	■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ D 1/2012 de 10 de enero Regula el RPDVP
	PROGRAMAS
	En los decretos tanto estatal RD 106/2018 como autonómico D 141/2016 no se recogen programas a este respecto.
	OBJETIVOS
	-Aprobación de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes y del procedimiento de adjudicación de Vivienda Protegida.
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:	
Aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	
PROMOTOR	
Ayuntamiento de Almáchar	

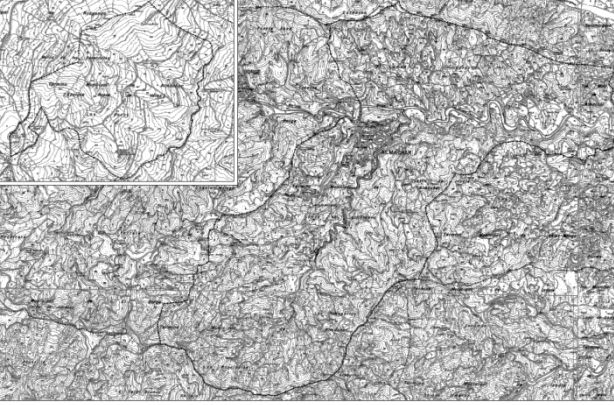
PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										

La programación de esta actuación irá vinculada a la fecha de aprobación definitiva del PMVS de Almáchar.

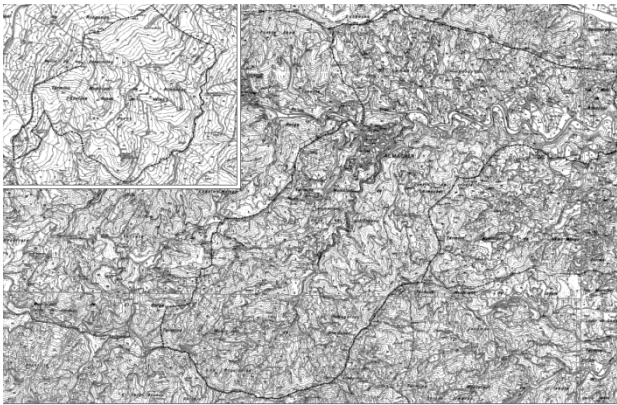
VIVIENDAS							
SUELO	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/M UNICIPAL	VP GENERAL			
---	---	---	---	---	---	---	---

GESTIÓN Y EVALUACIÓN	
Indicador de gestión (G)	Nº de demandantes
Indicador de resultado (R)	Nº de viviendas adjudicadas

OBSERVACIONES
El Ayuntamiento de Almáchar, con el fin de poner en funcionamiento el Plan municipal de Vivienda y Suelo, aprobar las Ordenanzas Reguladoras del RMDVP

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR										VIVIENDA	
SUELO										Nº Ficha	
Actuación		PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO								A3.2	
ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	CREACIÓN DEL REGISTRO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					■Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■Art 70 LOUA L7/2002 de 17 de diciembre.						
					PROGRAMAS						
					En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:					OBJETIVOS						
Almáchar cuenta con un planeamiento general aprobado definitivamente mediante Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de Diciembre de 2014 y publicado en el BOJA de 3 de Mayo de 2016. Por ello, dispondrá al menos, de suelo procedente del desarrollo de los sectores de planeamiento. En la actualidad no dispone formalmente de un Registro oficial de Patrimonio Municipal de Suelo.					Tiene por objeto inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo sobre los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.						
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Almáchar											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a los recursos municipales disponibles en el Ayuntamiento, humanos o financieros; o cualquier otro recurso de los que disponga.											
VIVIENDAS											
SUELO	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/M UNICIPAL	VP GENERAL							
---	---	---	---	---	---	---	---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de m² de suelo /año									
Indicador de resultado (R)		Nº de m² de suelo municipal registrado para actuaciones protegidas									
OBSERVACIONES											
El Ayuntamiento de Almáchar, con el fin de tener conocimiento de la realidad jurídica y disposición de patrimonio municipal, deberá realizar esta documentación.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR										VIVIENDA	
SUELO										Nº Ficha	
Actuación		GESTIÓN DE SUELO								A3.3	

ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■Art 70 LOUA L7/2002 de 17 de diciembre.								
			PROGRAMAS								
			En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.								
			OBJETIVOS								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:			Tiene por objeto inventariar y formalizar un Registro de solares y edificaciones ruinosas existentes en el municipio.								
Almáchar cuenta con un planeamiento general aprobado definitivamente mediante Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de Diciembre de 2014 y publicado en el BOJA de 3 de Mayo de 2016. Por ello, dispondrá al menos, de suelo procedente del desarrollo de los sectores de planeamiento. En la actualidad no dispone formalmente de un Registro oficial de solares y edificaciones ruinosas.											
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Almáchar											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a los recursos municipales disponibles en el Ayuntamiento, humanos o financieros; o cualquier otro recurso de los que disponga.											
VIVIENDAS											
SUELO	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/M UNICIPAL	VP GENERAL							
---	---	---	---	---	---	---	---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de solares y ruinas detectados									
Indicador de resultado (R)		Nº de solares y ruinas registrados									
OBSERVACIONES											
El Ayuntamiento de Almáchar, con el fin de tener conocimiento de la realidad jurídica y disposición de recursos a disposición del PMVS, deberá realizar esta documentación.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR								REHABILITACIÓN					
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA								Nº Ficha					
Actuación		MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO						B1.1					
ÁMBITO		Casco Antiguo		OBJETO		TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DIGNAS Y ADECUADAS							
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
					MARCO LEGAL								
					■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
					PROGRAMA S								
					■ RD 106/2018. Art.47 -Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016. Art 63 y 68: -Programa de transformación de infravivienda. -Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.								
					OBJETO								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES					-Financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viv., incluidas las viv. unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viv. en sustitución de edificios o viv. demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados. Incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo. -Actuaciones de rehabilitación para su transformación en vivienda digna y adecuada, promovida por las personas residentes. -Eliminación de situaciones graves por concentración de infraviviendas mediante la actuación directa de las administraciones públicas.								
Reconocimiento e identificación como Infravivienda. Condiciones de las actuaciones recogidas en el Artículo 65 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.													
PROMOTOR					CUANTÍA/PRESTACIÓN								
Persona beneficiaria de la actuación que constituyan su residencia habitual y/o Ayuntamiento. Artículo 64. y 70 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.					Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.52, 36 y 43. ■ D141/2016. Art.66 y 71. La persona promotora de la actuación podrá ser beneficiaria de las ayudas recogidas en el Artículo 66. La actuación pública se financiará según el Artículo 71								
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022			
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS		
FASES													
OBSERVACIONES													
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.													
VIVIENDAS BENEFICIADAS													
INFRAVIVIENDA	SUELO	EDIF	CON NECESIDADES DE ACTUACIÓN			VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE							
						CCAA		MUNICIPAL		GENERAL			
PRIVADA		15	15										
PÚBLICA													
GESTIÓN Y EVALUACIÓN													
Indicador de gestión (G)			Nº de infraviviendas detectadas										
Indicador de resultado (R)			Nº de viviendas mejoradas/sustituidas										
OBSERVACIONES													
Se estima que existen unas 15 infraviviendas en la zona urbana identificada como Casco antiguo, entorno de las calles Francisca Hidalgo hasta calle Álamos, Benamocarra, Málaga, Carril de la Constitución, Patarra y Vélez- Málaga.													

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR							REHABILITACIÓN			
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA							Nº Ficha			
Actuación		MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO					B1.2			
ÁMBITO	Barrio El Pradillo - El Forfe		OBJETO	TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DIGNAS Y ADECUADAS						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
			MARCO LEGAL							
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 63, 68 D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020							
			PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016							
			Programa de transformación de infravivienda. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.							
			OBJETO							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES			Actuaciones de rehabilitación para su transformación en vivienda digna y adecuada, promovida por las personas residentes. Eliminación de situaciones graves por concentración de infraviviendas mediante la actuación directa de las administraciones públicas.							
Reconocimiento e identificación como Infravivienda. Condiciones de las actuaciones recogidas en el Artículo 65 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.			La persona promotora de la actuación podrá ser beneficiaria de las ayudas recogidas en el Artículo 66 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. La actuación pública se financiará según el Artículo 71 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.							
PROMOTOR										
Persona beneficiaria de la actuación que constituyan su residencia habitual y/o Ayuntamiento. Artículo 64. y 70 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.										
PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										
OBSERVACIONES										
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.										
VIVIENDAS BENEFICIADAS										
INFRAVIVIENDA	SUELO	EDIF	EDIFICACIÓN DE TITULARIDAD PRIVADA CON NECESIDADES DE ACTUACIÓN			VIVIENDAS PROTEGIDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER				
						VP CCAA	VP MUNICIPAL DIPUTACIÓN	VP GENERAL		
TITULARIDAD PRIVADA		8	8							
TITULARIDAD PÚBLICA										
GESTIÓN Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)		Nº de infraviviendas detectadas								
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas mejoradas/sustituidas								
OBSERVACIONES										
Se estima que existen unas 8 infraviviendas en la zona urbana identificada como Barrio El Pradillo, El Forfe, desde los jardines de El Forfe, calles Sevilla, Pradillo Fuente Blanca Polideportivo y Cerro.										

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR		REHABILITACIÓN
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		Nº Ficha
Actuación	PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS	B2.2

ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	OBRAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL	
		MARCO LEGAL	
		■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.	
		PROGRAMAS	
		■ RD 106/2018. Art.33 y 40: -Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. -Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. ■ D141/2016. Art 78 y 83: -Rehabilitación autonómica de viviendas. -Adecuación funcional básica de viviendas.	
		OBJETIVOS	
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:		-Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria. -Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. -Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas. -Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.	
Para la inclusión en cada uno de los programas se atenderá a diversas situaciones tales como la previa declaración del Municipio de rehabilitación autonómica. Art 80 RD 106/2018. Acreditación de la condición de mayor o personas con discapacidad, etc.....		CUANTÍA/PRESTACIÓN	
PROMOTOR		Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:	
Propietarios Administración		■ RD 106/2018. Art.37 y 44 ■ D141/2016. Art.81 - D 137/2002 de apoyo a las familias andaluzas	

PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										

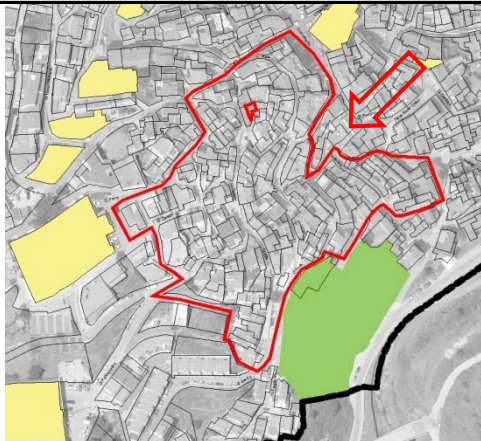
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.

VIVIENDAS					
Nº edificaciones		Tipo de obra			
		Eficiencia energética /Sostenibilidad	Conservación/ mejora utilización y de la accesibilidad.	Deficiencias en condiciones básicas.	Seguridad y adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad
VL	80			80	
VP	---	---	---	---	---

GESTIÓN Y EVALUACIÓN	
Indicador de gestión (G)	Nº de viviendas detectadas con deficiencias
Indicador de resultado (R)	Nº de intervenciones de mejora

OBSERVACIONES
Del número indeterminado de viviendas existentes en el municipio que precisan rehabilitación, conservación y mejora, el PMVS ha detectado 7 edificaciones en mal estado de conservación, no obstante el Ayuntamiento estima un total de 80 las viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas. Se requiere de inspección técnica para determinar del alcance, necesidad y tipo de obra en cada caso.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR								REHABILITACIÓN			
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE								Nº Ficha			
Actuación		REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN URBANA						B3.1.1			
ÁMBITO		Casco Antiguo	OBJETO	MEJORAR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS, SOCIALES, ECONÓMICAS Y AMBIENTALES							
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA				DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
				MARCO LEGAL							
				■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.							
				PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016							
				■ RD 106/2018. Art. 47 -Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural ■ D141/2016 Art 89 -Área de Rehabilitación Integral.							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES				OBJETO							
				Fomento, coordinación y desarrollo de una actuación integral de rehabilitación regeneración y renovación para la mejora de las condiciones urbanísticas, sociales, económicas y ambientales del ámbito urbano identificado.							
PROMOTOR				CUANTÍA/PRESTACIÓN							
				■ RD 106/2018. Art. 52 Con carácter general 40% de la inversión. 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años. -Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m2 local -Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda. -Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida. ■ D141/2016. Art.91 Se remite al Real Decreto Estatal en su artículo 52 El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias y promoverá convenios entre los distintos agentes intervinientes.							
Delimitación territorial precisa del ámbito de actuación. Diagnóstico de la problemática urbana y participación ciudadana en la elaboración de propuestas. Requerimiento previo de las actuaciones recogidas en el Artículo 90 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²	Titularidad municipal						Titularidad privada			
		Espacio público m²	Dotaciones m²		Otros						
			AL	E							
Casco Antiguo	23.298	7.673			47					15.578	
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de problemáticas detectadas							
Indicador de resultado (R)				Nº de personas asistidas/viviendas beneficiadas							
OBSERVACIONES											
Ámbito caracterizado por la concentración y existencia de viviendas que constituyen domicilio habitual y permanente de población en riesgo de exclusión social.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR								REHABILITACIÓN			
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE								Nº Ficha			
Actuación		REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN URBANA						B3.1.2			
ÁMBITO	El Pradillo - El Forfe		OBJETO	MEJORAR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS, SOCIALES, ECONÓMICAS Y AMBIENTALES							
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA				DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
				MARCO LEGAL							
				■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.							
				PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016							
				Área de Rehabilitación Integral.							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES				OBJETO							
Delimitación territorial precisa del ámbito de actuación. Diagnóstico de la problemática urbana y participación ciudadana en la elaboración de propuestas. Requerimiento previo de las actuaciones recogidas en el Artículo 90 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.				Fomento, coordinación y desarrollo de una actuación integral de rehabilitación regeneración y renovación para la mejora de las condiciones urbanísticas, sociales, económicas y ambientales del ámbito urbano identificado.							
PROMOTOR				CUANTÍA/PRESTACIÓN							
Ayuntamiento en coordinación con las distintas administraciones públicas, población afectada, instituciones y organizaciones sociales interesadas en colaborar. Artículo 89.3. del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.				El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias y promoverá convenios entre los distintos agentes intervinientes. La actuación pública se financiará según el Artículo 91 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.							
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²	Titularidad municipal						Titularidad privada			
		Espacio público m²	Dotaciones				Otros				
			AL		E						
El Pradillo El Forfe	13.368	4.599						26 suelo 52 edif		8..743	
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de problemáticas detectadas									
Indicador de resultado (R)		Nº de personas asistidas/viviendas beneficiadas									
OBSERVACIONES											
Ámbito caracterizado por la concentración y existencia de viviendas que constituyen domicilio habitual y permanente de población en riesgo de exclusión social.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ÁLMÁCHAR							REHABILITACIÓN	
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE							Nº Ficha	
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					B3.3.1	

ÁMBITO	Las Cabras	OBJETO	RECONVERSIÓN URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO, MÁS SOSTENIBLE Y ACCESIBLE							
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
			MARCO LEGAL							
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.							
			PROGRAMAS							
			■ RD 106/2018. Art. 47 --Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016 Art. 95 - Programa de Regeneración del espacio Público							
			OBJETO							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES			Reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica. Invirtiendo el proceso de degradación urbana y residencial, mediante la mejora del espacio público y el fomento de las actuaciones dotacionales.							
Diagnóstico de la problemática urbana y objetivos que se pretende alcanzar. Viabilidad urbanística, medioambiental y socioeconómica. Requerimiento previo de las actuaciones recogidas en el Artículo 90 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.			■ RD 106/2018, Art. 52 Con carácter general 40% de la inversión ■ D 141/2016. Art. 98 La actuación pública se financiará: 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, 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. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER							
PROMOTOR										
Ayuntamiento en coordinación con las distintas administraciones públicas. Artículo 97 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación del espacio público										
PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										
OBSERVACIONES										
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.										
CIUDAD EXISTENTE										
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²	Titularidad municipal				Otros		Titularidad privada		
		Espacio público m²	Dotaciones							
				AL	E					
Las Cabras	6.897	3.077								
GESTIÓN Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)		Nº de viviendas beneficiadas/area								
Indicador de resultado (R)		Nº de m² reurbanizados/recuperados								
OBSERVACIONES										
Ámbito caracterizado por la existencia de espacios degradados e infrutilizados.										

7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Este apartado se conforma a partir de los datos de cada una de las actuaciones, se resumen todas las propuestas y se cuantifica el alcance del Plan Municipal de Vivienda y Suelo desde el punto de vista de viabilidad.

En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se realiza una estimación de los programas de ayudas previstos 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 en el RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El motivo de no singularizar los gastos que se ocasionan es debido a que el Ayuntamiento de Almáchar no dispone de recursos económicos para invertir en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que no hay ninguna partida en los presupuestos municipales destinada a este fin. No obstante, tal y como se ha estudiado en apartados anteriores, el Ayuntamiento dispone de recursos humanos que podrá dedicar a la realización de las actuaciones previstas.

La mayoría de las actuaciones están dirigidas a la financiación parcial por parte de las Administraciones Autonómica y Estatal de ayudas a la población que tenga o pretenda tener su residencia habitual en el municipio, con el fin de servir de asistencia en la conservación del parque residencial.

En el siguiente cuadro se describen y reparten la financiación de distintas inversiones entre los distintos agentes ya sean públicos o privados, que llevarán a cabo las actuaciones previstas en el presente PMVS a lo largo de los 5 años previstos para su ejecución.

7.1.CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR													
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	A: VIVIENDA												
	B: REHABILITACIÓN												
	C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA												

A: VIVIENDA		Nº VIV	EVALUACIÓN FINANCIERA				LÍMITE TEMPORAL								UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN		
			Privada	Ayto	CCAA	Otras	2018		2019		2020		2021			2022	
							1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s		1s	2s
ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE																	
Actuación en defensa de la vivienda		---														Departamento municipal de vivienda y suelo	
Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas		---														Registro e intermediación. 78vacías en el ámbito Municipal	
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO																	
Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler		1														Solar municipal en calle Alta nº13	
Régimen de cesión de uso, régimen de autoconstrucción		4														Solares municipales en C/ Alta y C/ Sevilla.	
Procedimiento de adjudicación de viviendas. Ordenanza		---														Ámbito Municipal.	
SUELO																	
Patrimonio Municipal de Suelo		---														Ámbito Municipal.	
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas		---														Ámbito Municipal.	

B: REHABILITACIÓN													
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:													
Mejora de las condiciones de alojamiento/ Eliminación de Infravivienda	23												15 viviendas en Casco Antiguo y 8 viviendas en El Pradillo-El Forfe
	---												Ámbito Municipal.
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	80												Ámbito Casco Antiguo y El Pradillo-El Forfe
	---												Ámbito urbano en Barrio de Las Cabras
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	---												

Actuaciones de rehabilitación integral	---												

Espacio público.	---												

C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA													
Oficina local	---												Ámbito Municipal.
	---												Ámbito Municipal.
Registro	---												

7.2.OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS

El presente PMVS no propone la promoción de viviendas protegida, ya que el Ayuntamiento no dispone de medios económicos para llevarlas a cabo, sino que cede el suelo para que la inversión privada u otros lo desarrollen.

Tan sólo la actuación A.2.1.1 para la promoción de un alojamiento de alquiler, responde a la posibilidad de realizar una evaluación económica en función de los módulos habituales de cálculo, conociendo su superficie edificada. En esta edificación promovido por el ayuntamiento, se prevé construir un alojamiento, según proyecto de distribución, con una superficie edificada entorno a los 52m²t construidos. Se incluye como una de las actuaciones del Plan y se evalúa económicamente en el siguiente apartado.

Las estimaciones de posibles ingresos relativos a alquiler de alojamientos protegidos se han estimado también según la reglamentación actual en 62,64 €/m²/año.

7.3.EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL

El conjunto de actuaciones suponen en términos generales una inversión difícilmente estimable, ya que dependen de la inversión privada en conjunto con las ayudas contenidas en cada uno de los programas que aparecen en el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, no obstante se realiza un análisis económico de las mismas.

En materia de vivienda se realizan nueve actuaciones, cuyo coste se estima para cada una de ellas.

A1.1 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Creación de un Departamento Municipal de Vivienda y Suelo, que haga funciones de gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, a la vez que proporciona información y asistencia a la ciudadanía, es prioritaria y fundamental para el éxito del PMVS

Para ello se prevé la contratación de un grupo A1 y de un grupo C1. Por ello se necesita un presupuesto municipal anual de 65.000€/año. Como el PMVS está previsto para cinco años el presupuesto asciende a 325.000€.

Además, con los recursos de de este departamento municipal, se gestionará el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida y se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

A1.2.1 REGISTRO DE OFERTA DE VIVIENDA DESHABITADA

El Ayuntamiento con los recursos humanos de los que dispone, deberá incentivar el Registro de la oferta de viviendas deshabitadas, como medida de fomento dirigida a las personas propietarias, para la puesta en el mercado de aquellas viviendas disponibles que no precisen acogerse a actuaciones previas del PMVS. Se podrán registrar aquellas viviendas que cumplan con las condiciones de habitabilidad y estén dentro de un régimen jurídico legal.

Estas labores serán ejecutadas por el departamento creado al efecto, denominada actuación A1.1, por lo que no supone un gasto adicional.

A1.2.2 PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS

El Departamento Municipal de Vivienda y Suelo se encargará de la intermediación y las actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas

en el municipio. A su vez proporcionará asesoramiento para la solicitud de ayudas a los posibles moradores, inquilinos o adquirientes.

No supone un gasto adicional.

A2.4 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA

El Ayuntamiento de Almáchar, con el fin de poner en funcionamiento el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, deberá aprobar las Ordenanzas Reguladoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida, que se les entrega con este PMVS, actualizadas a la normativa actual, que se acompañan como parte de este documento.

La aprobación de la misma no supone un gasto adicional.

A3.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Almáchar, con los recursos humanos de los que dispone, deberá inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo con los bienes actuales y sobre los nuevos suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos del plan en tramitación.

No supone un gasto adicional.

A3.3 REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Se trata de que el Ayuntamiento, con los recursos humanos de los que dispone, inventaríe y formalice la totalidad de solares y edificaciones ruinosas que existen en el término municipal, con el fin de conocer las potenciales constructivas en los núcleos urbanos.

No supone un gasto adicional.

A2.1.1 PROMOCIÓN DE UN ALOJAMIENTO DE ALQUILER

El Ayuntamiento de Almáchar, dispone de un edificio para promover un alojamiento que proporcione una solución habitacional a diversas emergencias sociales que puedan darse en el municipio. La edificación se estima cuenta con 52 m² construidos que habrán de acondicionarse adecuadamente, mediante la mejora de la eficiencia energética.

Para la ejecución de este proyecto el Ayuntamiento de Almáchar, estima un Precio de Ejecución material de 5.000€. al que habrá de añadir la asistencia técnica necesaria. La ayuda presupuestaria para esta actuación puede ascender al 70% del coste de la actuación, con un máximo por vivienda, que será financiado por la administración autonómica. Y lo restante la administración municipal, es decir, un total de 1.500 €, podrá aportar el municipio

A2.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO/ AUTOCONSTRUCCIÓN

A2.2.1 Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso/ autoconstrucción en Calle Alta

A2.2.2 Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso/ autoconstrucción en Calle Sevilla

El Ayuntamiento de Almáchar dispone de dos solares para vivienda unifamiliar en el núcleo urbano, que los pone a disposición de las personas con pocos recursos, con el fin de que se autoconstruyan sus viviendas.

El coste del suelo no se considera porque es cesión municipal.

Existen anteproyectos elaborados por EMPROVIMA en dichos solares para cuatro viviendas, no obstante se estima el proyecto y la ejecución de cada una de las viviendas en 90.000€, es decir un total de 360.000€

En el caso de ejecutarse por programas de autoconstrucción, la ayuda presupuestaria para esta actuación puede ascender a 20.000€/viv, lo que hace un total de 80.000€.

En materia de rehabilitación se realizan seis actuaciones, cuyo coste se estima para cada una de ellas.

B1. 1 . MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO

Se establecen los programas conveniados con la Consejería de Fomento y vivienda de eliminación y sustitución de edificaciones en condiciones de infravivienda. Los ámbitos de actuación quedan recogidos en las áreas definidas:

B1.1 Mejora de las condiciones de alojamiento en Casco Antiguo.

Con un total de 15 edificaciones detectadas, la intervención en la rehabilitación de estas supone un montante económico de 72.000 €/viv, con lo cual el total de PEM y honorarios profesionales de 110.000 €, de los cuales el 95% se hace cargo la Administración autonómica es decir un total de 1.054.500 €.

B1.2 Mejora de las condiciones de alojamiento en Barrio El Pradillo- El Forfe

Con un total de 8 edificaciones detectadas, la intervención en la rehabilitación de estas supone un montante económico de 72.000 €/viv, con lo cual el total es de 592.000 €, de los cuales el 95% se hace cargo la Administración autonómica es decir un total de 562.400 €.

B2.2 OBRAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA

Se establecen el programa conveniado con la Consejería de Fomento y vivienda fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, con un total de 80 edificaciones en el casco antiguo y un coste total de 1.496.000 € de los cuales el 45% se hace cargo la Administración autonómica es decir un total de 648.000 €, excluidos excluidos honorarios profesionales y tasas. Los honorarios totales de conjunto se valoran en 56.000€

En cuanto a las tasas el Ayuntamiento bonificaría: 95% ICIO: 410,40 euros y 100% TAU: 180,00 euros. Total bonificación aproximada del Ayuntamiento: 590,40 euros por obra de rehabilitación, lo que hace un total de 47.232€

B3.1 REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN URBANA

Se trata de un programa para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de la población en riesgo de exclusión social.

B3.1.1 Actuaciones de rehabilitación integral Casco Antiguo

Se propone en el ámbito urbano declarado como área de infravivienda Casco Antiguo, se trata de completar la reurbanización de las calles.

El ámbito declarado para rehabilitación integral, tiene un total de 7.673 m2 de espacio público. La ejecución y urbanización complementaria de viales secundarios se valora a 101€/m2, según los valores estimados de la construcción 2108 del Colegio de Arquitectos la ejecución de las obras ascenderían a 774.973€ y los honorarios del proyecto técnico a 11.693€, con lo que suman un total de 786.666€. Por tanto la ayuda de la Junta de Andalucía podrá ascender a 314.666€.

B3.1.1 Actuaciones de rehabilitación integral Barrio El Pradillo- El Forfe

Se propone en el ámbito urbano declarado como área de infravivienda El Pradillo- El Forfe, se trata de completar la reurbanización de las calles.

El ámbito declarado para rehabilitación integral, tiene un total de 4.599 m2 de espacio público. La ejecución y urbanización complementaria de viales secundarios se valora a 101€/m2, según los valores estimados de la construcción 2108 del Colegio de Arquitectos la ejecución de las obras ascenderían a 464.499 € y los honorarios del proyecto técnico a

7.008€, con lo que suman un total de 471.507€. Por tanto la ayuda de la Junta de Andalucía podrá ascender a 188.602€.

B3.3.1 REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DEBARRIO DE LAS CABRAS

Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

La actuación propuesta se sitúa en el ámbito urbano del Barrio de Las Cabras y consiste en la rehabilitación general de la urbanización mejorando espacios libres y creando área de dotacionales y juego de niños. Los metros cuadrados que hay de viario urbano en el ámbito son 3.077m². La ejecución y urbanización complementaria de viales secundarios se valora a 101€/m², según los valores estimados de la construcción 2108 del Colegio de Arquitectos, la ejecución de las obras ascenderían a 310.777€ y el proyecto técnico a 4.232€, con lo que suman un total de 315.009€. Por tanto la ayuda de la Junta de Andalucía podrá ascender hasta un 80% es decir 252.007€.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE VIVIENDA					
ACTUACIÓN		COSTE €	PRIVADO	AYTO	JUNTA DE ANDALUCÍA
A1.1	Departamento municipal de Vivienda y Suelo.	325.000	---	325.000	---
A1.2.1	Registro de Oferta de viviendas deshabitadas	---	---	---	---
A1.2.2	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	---	---	---	---
A2.1.1	Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler	5.000	---	1.500	3.500
A2.2.1 A2.2.2	Régimen de cesión de uso, régimen de autoconstrucción	360.000	280.000	Suelo	80.000
A2.4	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP	---	---	---	---
A3.2	Patrimonio Municipal de Suelo	---	---	---	---
A3.3	Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas	---	---	---	---

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN					
ACTUACIÓN		COSTE TOTAL	PRIVADO	AYTO	JUNTA DE ANDALUCÍA
B1.1 B1.2	Mejora de las condiciones de alojamiento en casco Antiguo y El Pradillo –El Forfe	1.702.000	85.100	---	1.616.900
B2.2	Parque Residencial de Viviendas. Mejora eficiencia energética.	1.496.000	800.768	47.232	648.000
B3.1.1	Rehabilitación Integral y reactivación urbana Casco antiguo	786.666	---	472.000	314.666
B3.1.2	Rehabilitación Integral y reactivación urbana El Pradillo –El Forfe	471.507	---	282.905	188.602
B3.3.1	Espacio público de Barrio de Las Cabras	315.009	---	63.002	252.007

7.4.CUADRO RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR										
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	A: VIVIENDA									
	B: REHABILITACIÓN									
	C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA									
A: VIVIENDA		nº viv o m² actuac.	EVALUACIÓN ECONÓMICA				FINANCIACIÓN			UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
			Coste unitario	PEM	Proyecto	Total	Privada	Ayto	CCAA	
									Otras	
ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										
A1.1.	Actuación en defensa de la vivienda	(*)	---	---	---	325.000	---	325.000(*)	---	Departamento Municipal de Vivienda y Suelo
A1.2.1	Registro de la oferta de viviendas deshabitadas		---	---	---			(*)		Bolsa de la oferta en el municipio Existen 78 viv.vacías
A1.2.2	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas		---	---	---					Intermediación
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO										
A.2.1.1	Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler	1 viv		5.000				1.500	3.500	Edificación en C/ Alta nº13. Eficiencia energética
A.2.2.1	Régimen de cesión de uso, régimen de autoconstrucción C/ Alta	2 viv	90.000	84.000	6.000	180.000	140.000	Suelo	40.000	Solar municipal en C/ Alta
A2.2.2	Régimen de cesión de uso, régimen de autoconstrucción C/ Sevilla	2 viv	90.000	84.000	6.000	180.000	140.000	Suelo	40.000	Solar municipal en C/ Sevilla
A2.4	Procedimiento de adjudicación de viviendas. Ordenanza	(*)	---	---	---	(*)	---	(*)	---	Ámbito Municipal.
SUELO										
A3.2	Patrimonio Municipal de Suelo	(*)	---	---	---	(*)	---	(*)	---	Ámbito Municipal.
A3.3	Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	(*)	---	---	---	(*)	---	(*)	---	Ámbito Municipal.
B: REHABILITACIÓN										
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA										
B1.1	Mejora de las condiciones de alojamiento Casco Antiguo	15viv	72.000	1.080.000	30.000	1.110.000	55.500	---	1.054.500	Viviendas en ámbito delimitado Casco Antiguo
B1.2	Mejora de las condiciones de alojamiento El Pradillo - El Forfe	8viv	72.000	576.000	16.000	592.000	29.600	---	562.400	Viviendas en ámbito delimitado El Pradillo –El Forfe
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL										
B2.2	Parque residencial viviendas en Casco Antiguo	80viv	18.000	1.440.000	56.000	1.496.000	800.768	47.232	648.000	Casco Antiguo Rehabilitación. Autonómica
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE										
B3.1.1	Actuación de rehabilitación integral en Casco Antiguo	7.673m²	101	774.973	11.693	786.666	---	472.000	314.666	Ámbito urbano en Casco Antiguo
B.3.1.2	Actuación de rehabilitación integral El Pradillo - El Forfe	4.599m²	101	464.499	7.008	471.507	---	282.905	188.602	Ámbito urbano en El Pradillo - El Forfe
B3.3.1	Espacio público Barrio de Las Cabras.	3.077m²	101	310.777	4.232	315.009	---	63.002	252.007	Ámbito urbano en Barrio Las cabras
C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA										
Oficina local(*)										
Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida*		---	---	---	---	(*)	---	(*)	---	Ámbito Municipal.
TOTAL										
		---	---	---	---	5.461.182	1.165.868	1.191.639	3.103.675	---

La Oficina local creada para el seguimiento y gestión del PMVS como actuación “A1.1 Departamento Municipal de Vivienda y Suelo” llevará a cabo las actuaciones señaladas con (*) y la información y asistencia a la ciudadanía.

8. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

La ejecución eficaz de las propuestas recogidas en el presente documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, requiere de la puesta en marcha de instrumentos de evaluación y seguimiento que permitan pasar de la programación a las actuaciones, y si fuera necesario, a la reprogramación de las actuaciones. No se puede olvidar el carácter de planificación abierta que tiene este Plan de Vivienda y Suelo.

Para la gestión del Plan Municipal de vivienda y suelo de Almáchar se realizará mediante la implantación de **mecanismos** de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la creación de un departamento municipal de vivienda y suelo contando con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la ayuda de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Los **agentes** responsables de la gestión del PMVS, como órganos municipales que tienen responsabilidad en la materia de vivienda, suelo y población a proteger se encuentran actualmente dispersos en varias áreas municipales.

En la actualidad existentes competencias relacionadas con la demanda y la vivienda en distintos ámbitos municipales

Obras, Servicios operativos y Deportes

Juventud, Educación y Mujer.

Cultura, Bienestar Social y Salud

Secretario- Intervención- Tesorería

Policía Local

8.1.AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

El **responsable** del PMVS será el Alcalde del municipio. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del Plan se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y si es posible la creación de un nuevo departamento municipal de vivienda y suelo en sustitución o ampliación de la estructura actual.

Dicho departamento será encargado de la gestión directa de todas las cuestiones del Plan Municipal y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Su composición se establecerá con un equipo multidisciplinar; arquitecto, arquitecto técnico, administrativo, ...apoyado en la estructura existente en el municipio que tengan relación con la vivienda, suelo, bienestar social e igualdad, ..., según determine el Alcalde, en su resolución de creación.

Las funciones serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo. Dicha gestión deberá dirigirse a favorecer la promoción y construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias, bajo los posibles nuevos regímenes de protección local preferentemente.
- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.

- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones...en desarrollo del Plan, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el Plan de participación ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la Intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

8.2.EVALUACIÓN DEL PMVS

El **procedimiento** de evaluación para llevar a cabo las directrices y programas establecidos por el Plan será el siguiente:

Una vez aprobado el PMVS, se establecerá la comisión municipal de vivienda, encargada de:

- Designación del personal del departamento para el PMVS
- Establecimiento del Informe de evaluación anual del Plan que contendrá como mínimo con:

Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
 Coordinación con la normativa urbanística.
 Estado de desarrollo del Plan.
 Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
 Evolución de los Indicadores.

Para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

8.2.1. INDICADORES

Para el seguimiento en la gestión efectiva de lo programado y la evaluación de las actuaciones ejecutadas se prevén en el Plan una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los **indicadores** que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos:

Indicadores de gestión

En relación a la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento. **(G)**

Indicadores de evaluación de resultados o impacto.

Establecerá el resultado o impactos de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma. **(R)**

Estos indicadores aparecen en cada una de las Fichas de Actuación, de forma específica.

No obstante, en el siguiente cuadro a modo general, se incluyen la totalidad de los indicadores establecidos para las diferentes líneas de actuación que el Ayuntamiento puede poner en marcha.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMÁCHAR		
CUADRO RESUMEN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		A: VIVIENDA
		B: REHABILITACIÓN

A VIVIENDA					
A1	ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		
	A1.1	Actuaciones en defensa de la vivienda	G	Nº de asistencias técnicas realizadas/año	
			R	Resultados de cada una de las actuaciones del PMVS y asistencias realizadas	
	A1.2.	Programas para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	G	Nº de viv. vacías con condiciones de habitabilidad y jurídica idóneas	
			R	Nº de viv. vacías que han sido ocupadas	
	A1.3.	Programas para el fomento del alquiler social	G	Nº de solicitudes registradas con ayuda pago del seguro alquiler/año	
			R	Nº de actuaciones de intermediación	
	A1.4.	Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas	G	Nº de familias atendidas	
			R	Nº total de hogares auxiliados	
A1.5.	Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado	G	Nº de viv. con déficits y problemática a subsanar		
		R	Nº de actuaciones de mejora realizadas		
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		
	A2.1	Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler . Alojamientos dotacionales transitorios y realojos.	G	Nº de solicitudes/año	
			R	Nº de viv. iniciadas	
	A2.2.	Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso , régimen de autoconstrucción	G	Nº de solicitudes de ayuda/año	
			R	Nº de viv. iniciadas	
	A2.3.	Definición del régimen jurídico de las actuaciones protegidas ámbito municipal	G	Nº actuaciones municipales protegidas	
			R	Nº de unidades según régimen jurídico establecido	
	A2.4.	Definición procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP	G	Nº demandantes	
			R	Nº viviendas adjudicadas	
A2.5.	Establecimiento de categorías de viviendas protegidas	G	Nº de viviendas protegidas iniciadas		
		R	Nº de unidades según la categoría establecida		
A3	SUELO.		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		
	A3.1.	Planeamiento y gestión urbanística	G	Nº de solicitudes/año	
			R	Nº de viv. iniciadas	
	A3.2.	Patrimonio Municipal de Suelo	G	Nº de m² de suelo /año	
			R	M² edificabilidad residencial para VP	
	A3.3.	Gestión de suelo(Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas)	G	Nº Solares y ruinas detectados	
			R	Nº Solares y ruinas registrados	
	A3.4.	Reserva de suelo para vivienda protegida	G	Nº de m² reservados	
			R	Nº de m² desarrollados y gestionados	

B REHABILITACIÓN					
B1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		
	B1.1.	Rehabilitación de zonas urbanas con infravivienda.	G	Nº de infraviviendas detectadas /año	
			R	Nº de viv. mejoradas/sustituidas	
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		
	B.2.1.	Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva	G	Nº de solicitudes de ayuda a la rehabilitación/año	
			R	Nº de intervenciones de rehabilitación	
	B.2.2.	Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas	G	Nº de viv. detectadas con deficiencias	
			R	Nº de intervenciones de mejora	
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN		
	B3.1.	Rehabilitación integral y reactivación en ámbitos urbanos con procesos de segregación urbana/ riesgo de exclusión social	G	Nº de problemáticas detectadas	
			R	Nº de personas asistidas/viviendas beneficiadas	
	B3.2.	Desarrollo y financiación de proyectos piloto	G	Ámbitos y elementos de oportunidad	
			R	Nº de intervenciones de rehabilitación	
	B3.3.	Regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público	G	Nº de viviendas beneficiadas /área	
			R	Nº de m² reurbanizados	

La ejecución eficaz de las propuestas recogidas requiere, más allá del compromiso del gobierno municipal, el establecimiento y puesta en marcha de estos mecanismos de gestión y evaluación necesarios, que permitan pasar del documento aprobado por el Pleno municipal en la programación anual de las actuaciones, a la gestión efectiva de lo programado, a la evaluación de la ejecución realizada y, en su caso, a la reprogramación correspondiente.

8.3.COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Con la intención de hacer de este documento un instrumento de implicación de la población en la toma de decisiones sobre las acciones encaminadas a proporcionar una vivienda digna a todas las personas del municipio, este Plan establece una serie de mecanismos para la comunicación y participación pública en la gestión y evaluación de este PMVS, en el que se incorporan los representantes de asociaciones vecinales y sociales en la Comisión de Evaluación del PMVS durante el periodo de vigencia del mismo.

9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANÁLISIS

01. Análisis de la realidad física y poblacional de Almáchar
02. Análisis del planeamiento vigente. Estructura general y Clasificación del suelo.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

03. Actuaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

10. EQUIPO REDACTOR

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga siendo Jefe del Servicio, Antonio Fernández Bordes. Arquitecto.

Marta Galán Musatadi. Arquitecto Director del PMVS
Maite Morgado Collados. Arquitecto
Esperanza López Gutierrez. Técnico Superior Jurídico
Amor Oliveira Fuster. Técnico Superior Jurídico
Antonio Martín Suarez. Delineante
Adela Martín Rodríguez. Auxiliar Administrativo
Inmaculada Troya Ropero. Auxiliar Administrativo

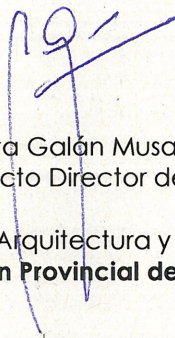
•Órgano de supervisión:

Alcalde del Ayuntamiento de Almáchar: José Gámez Gutierrez
Servicios técnicos, jurídicos y sociales del Ayuntamiento de Almáchar.

•Colaboradores:

Servicio de Información Territorial. Diputación de Málaga.
Servicios Sociales. Diputación de Málaga.
Departamento de Planificación Territorial y Urbana. Turismo y Planificación Costa del Sol

Málaga, mayo de 2018



Marta Galán Musatadi.
Arquitecto Director del PMVS

Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga