



BOP

Boletín Oficial de la Provincia de Granada

Núm. 233 SUMARIO

ANUNCIOS OFICIALES**JUNTA DE ANDALUCÍA.**

Delegación Territorial de Conocimiento y Empleo de Granada.- <i>Modificación de estatutos de Asociación de Taxistas Dama de Baza</i>	2
<i>Modificación de estatutos de Asociación de Comercio y Hostelería de las barriadas de La Chana</i>	2

DIPUTACIÓN DE GRANADA.

Delegación de Presidencia y Contratación.- <i>Formalización de contratos de servicios, número de expediente SE 17/2017</i>	2
Delegación de Obras Públicas y Vivienda.- <i>Proyecto de construcción núm. 2018/4/IFSPC-1-4: "C.P. GR-3425 de A-336 a Valderrubio</i>	11

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE GRANADA.- <i>Juicio sobre delito leve núm. 64/2018</i>	3
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA.- <i>Autos número 820/2018</i>	3
<i>Autos número 585/2018</i>	3
<i>Autos número 156/2018</i>	4
<i>Autos número 656/2018</i>	4
<i>Autos número 924/2018</i>	4
<i>Autos número 120/2018</i>	5

Pág.

SOCIAL NÚMERO CUATRO DE GRANADA.-

<i>Autos número 108/2018</i>	5
------------------------------------	---

AYUNTAMIENTOS

ALMUÑÉCAR.- <i>Aprobación definitiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo</i>	12
CÁDIAR.- <i>Notificación a colindantes de proyecto de actuación de Lavandería Nevada</i>	5
CÁJAR.- <i>Padrones de Escuela Infantil curso 2017-2018</i>	6
<i>Padrones de Escuela Infantil septiembre-octubre 2018</i>	6
<i>Corrección de errores en anuncio núm. 6.258, BOP 226</i>	6
LA CALAHORRA.- <i>Aprobación de proyecto de actuación de instalación y explotación avícola</i>	7
CORTES Y GRAENA.- <i>Aprobación inicial del expediente de suplemento de créditos 1/18 y otro</i>	7
CÚLLAR.- <i>Aprobación de modificación de crédito inicial 29/11/2018</i>	7
CÚLLAR VEGA.- <i>Modificación de régimen de dedicaciones de concejalías</i>	8
ESCÚZAR.- <i>Modificación presupuestaria</i>	8
GRANADA.- <i>Aprobación inicial de modificación presupuestaria</i>	9
<i>Acuerdo inicial de modificación de plantilla</i>	9
MARCHAL.- <i>Cobro de la tasa de agua y basura tercer y cuarto trimestre de 2017</i>	9
NIGÜELAS.- <i>Padrón de agua, basura y tratamiento de residuos urbanos, tercer trimestre de 2018</i>	1
MARACENA.- <i>Expediente de prescripción de obligaciones</i> ..	10



Administración: Diputación de Granada. Domicilio: c/ Periodista Barrios Talavera nº 1 (Granada 18014). Tel.: 958 247768 / Fax: 958 247773
DL GR 1-1958. I.S.S.N.: 1699-6739. Edición digital. <http://www.dipgra.es/BOP/bop.asp>

NÚMERO 6.364

AYUNTAMIENTO DE NIGÜELAS (Granada)

Padrón de agua, basura y tratamiento de residuos urbanos tercer trimestre 2018

EDICTO

D^a Rita Rodríguez Rica, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Nigüelas,

HACE SABER: Aprobado por resolución de la Alcaldía de fecha 23-11-2018 el padrón de la tasa de agua, basura y tratamiento de residuos urbanos correspondiente al 3º trimestre de 2018, se expone al público durante quince días a contar desde el día siguiente a la publicación de este edicto en el BOP, para que los legítimos interesados puedan examinarlo en la Intervención

del Ayuntamiento de Nigüelas, en horario de oficina, a los efectos de presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Contra dicho acto y las liquidaciones que se deriven del padrón citado, se podrá interponer recurso de reposición ante la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento en el plazo de un mes, a contar desde el siguiente al de la finalización de la exposición al público de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 del TRLRHL (R.D.Leg. 2/2004, de 5 de marzo).

Contra la resolución del recurso de reposición, podrán los interesados interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

Nigüelas, 23 de noviembre de 2018.-La Alcaldesa-Presidenta.

NÚMERO 6.345

JUNTA DE ANDALUCÍA

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CONOCIMIENTO Y
EMPLEO DE GRANADA
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN LABORAL

*Modificación Estatutos Asociación de Taxistas Dama
de Baza*

EDICTO

ANUNCIO.- CENTRO DE MEDIACIÓN, ARBITRAJE Y
CONCILIACIÓN DE GRANADA.

En cumplimiento del art. 13º del R.D. 416/2015, de 29 de mayo, y a los efectos previstos en el mismo, se hace público que en este Centro y a las 11:51 horas del día 25-10-2018, ha sido depositada la modificación de los estatutos de:

ASOCIACIÓN DE TAXISTAS DAMA DE BAZA
Siendo los primeros firmantes del Acta de Modificación:

- D. Cristóbal Collado Pérez
- D. Felipe Cano Molina
- Ámbito Territorial: Comarcal
- Ámbito Profesional: Actividad comercial del servicio del taxi.

La Secretaria General de la Delegación Territorial de Conocimiento y Empleo de Granada, fdo.: Noelia García Lucena.

NÚMERO 6.346

JUNTA DE ANDALUCÍA

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CONOCIMIENTO Y
EMPLEO DE GRANADA
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN LABORAL

*Modificación Estatutos Asociación de Comercio y
Hostelería de las barriadas de La Chana*

EDICTO

ANUNCIO.- CENTRO DE MEDIACIÓN, ARBITRAJE Y
CONCILIACIÓN DE GRANADA.

En cumplimiento del art. 13º del R.D. 416/2015, de 29 de mayo, y a los efectos previstos en el mismo, se hace público que en este Centro y a las 18:44 horas del día 14-11-2018, ha sido depositada la modificación de los estatutos de:

ASOCIACIÓN DE COMERCIO Y HOSTELERÍA DE
LAS BARRIADAS DE LA CHANA

Siendo los primeros firmantes del Acta de Modificación:

- Dª Eva Mª Díaz Gómez
- Dª Eva Fátima Rodríguez Bogallo

- Ámbito Territorial: Barriadas de la Chana
- Ámbito Profesional: Actividades de comercio u hostelería.

La Secretaria General de la Delegación Territorial de Conocimiento y Empleo de Granada, fdo.: Noelia García Lucena.

NÚMERO 6.530

DIPUTACIÓN DE GRANADA

DELEGACIÓN DE PRESIDENCIA Y CONTRATACIÓN

Formalización de contratos de servicios. Número de expediente: SE17/17

EDICTO

- 1.- Entidad adjudicadora:
 - a) Organismo: Diputación Provincial de Granada.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Contratación Administrativa.
 - c) Número de expediente: SE17/17.
 - d) Dirección de Internet del Perfil de Contratante: <http://www.dipgra.es/contenidos/perfilcontratante/>
- 2.- Objeto del contrato:
 - a) Tipo de contrato: Servicios
 - b) Descripción del objeto: Servicio de conservación y mantenimiento de estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR)
 - c) División por lotes y número: No procede.
 - d) CPV: 45259100
 - e) Acuerdo marco: no procede.
 - f) Sistema dinámico de adquisición: no procede.
 - g) Medio de publicación del anuncio de licitación: DOUE, BOE, BOP y perfil de contratante del órgano de contratación.
 - h) Fecha de publicación del anuncio de licitación: 08/09/2017, 19/09/2017, 19/09/2017 y 08/09/2017
- 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
 - a) Tramitación: ordinaria.
 - b) Procedimiento: abierto, sometido a regulación armonizada.
 - c) Criterio de adjudicación: varios criterios.
- 4.- Valor estimado del contrato: 1.037.532,04 euros, IVA excluido.
- 5.- Presupuesto base de licitación: 518.766,02 euros, IVA excluido. Total: 627.706,88 euros.
- 6.- Formalización del contrato:
 - a) Fecha de adjudicación: 11 de septiembre de 2018.
 - b) Fecha de formalización del contrato: 9 de noviembre de 2018
 - c) Contratista: FCC Aqualia, S.A.
 - d) Importe de adjudicación: 518.766,02 euros, IVA excluido. Total: 627.706,88 euros, Siendo el porcentaje de baja ofertado de 21,83% que se aplicará a los precios unitarios reflejados en el anexo 2 y a los demás precios del Pliego de Prescripciones técnicas.

e) Ventajas de la oferta adjudicataria: las indicadas en el informe de valoración técnico y/o económico conforme a los criterios de valoración establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Granada, 23 de noviembre de 2018.-El Diputado Delegado de Presidencia y Contratación, fdo.: Pedro Fernández Peñalver.

NÚMERO 6.355

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE GRANADA

Juicio sobre delito leve 64/18

EDICTO

Se hace saber que en este Juzgado se sigue juicio sobre delito leve registrado con el núm. 64/15, habiendo recaído sentencia por lo cual, se requiere a Moisés Mejías Martínez, con D.N.I. 28,846.742-G, nacido en Sevilla el día 31/12/1989, para que en el plazo de cinco días desde la publicación del presente edicto, para que comparezca en la sede de este Juzgado y llevar a cabo su notificación.

Se hace saber que de no comparecer y transcurrido el plazo, continuará la tramitación del procedimiento.

Granada, 14 de noviembre de 2018.- Fdo.: Manuel Cortés Rodríguez.

NÚMERO 6.354

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 820/18

EDICTO

CÉDULA DE CITACIÓN

D. Miguel Ángel Orozco Paniagua, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Tres de Granada,

En los autos número 820/18 seguidos a instancias de Manuel España Camacho y Oscar Javier Rodríguez Serrano, contra Instalaciones de Electricidad y Fontanería Ancisa, S.L., y Contrataciones y Servicios Urquiza, S.L., sobre despido, se ha acordado citar a Instalaciones de Electricidad y Fontanería Ancisa, S.L., y Contrataciones y Servicios Urquiza, S.L., como parte demandada, por tener ignorado paradero, para que comparezca el día 28 de enero 2019, a las 10:20 horas, para asistir a los actos de conciliación o juicio que tendrán lugar ante este Juzgado sito en Avda. del Sur, núm. 5, Edificio La Caleta debiendo comparecer personalmente, o por personal que esté legalmente apoderado, y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de

que es única convocatoria y que se suspenderán por falta injustificada de asistencia. Poniéndose en conocimiento de dicha parte que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado copia del escrito de demanda presentado.

Y para que sirva de citación a Instalaciones de Electricidad y Fontanería Ancisa, S.L., y Contrataciones y Servicios Urquiza, S.L., para los actos de conciliación o juicio, se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Granada, 21 de noviembre de 2018.-El Letrado de la Administración de Justicia.

NÚMERO 6.357

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 585/18

EDICTO

D. Miguel Ángel Orozco Paniagua, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Tres de Granada,

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 585/2018, a instancia de la parte actora, D^a Saida Aouachi Aouachi, contra Limpiezas Oxigen 2, S.L., sobre Despido y Cantidad, se ha dictado Sentencia núm. 408/18, de fecha 13/11/18, que se encuentra en el expediente de referencia.

Para que sirva el presente de notificación a la demandada Limpiezas Oxigen 2, S.L., actualmente en paradero desconocido, haciéndole saber que contra la misma puede interponer recurso de suplicación ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el cual, en su caso, deberá ser anunciado ante este Juzgado en el acto de la notificación de esta sentencia, basando para ello la manifestación en tal sentido de la parte, de su Abogado o de su representante en el momento de hacerle la notificación, o dentro de los cinco días siguientes a aquél en que tenga lugar dicha notificación, por escrito o comparecencia. En el caso de que la recurrente fuera la empresa demandada, deberá acreditar al tiempo de anunciar el recurso haber ingresado la cantidad total objeto de condena en la cuenta corriente de este Juzgado (cuenta de depósitos y consignaciones), abierta a tal efecto en la Entidad Banco Santander, debiendo especificar en el impreso, que la cuenta-expediente judicial es 1734/0000/36/0585/18, pudiendo sustituirse la consignación en metálico por el aseguramiento mediante aval bancario, en el que deberá hacerse constar la responsabilidad solidaria del avalista. Si el ingreso se efectuare por transferencia bancaria habrá de hacerse en la cuenta del Banco Santander nº IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274, debiendo indicar el beneficiario, Juzgado de lo Social nº 3 de Granada, y en "Observaciones" se consignarán los 16 dígitos de la cuenta que com-

ponen la cuenta-expediente judicial. De igual modo, la demandada deberá acreditar, al tiempo de anunciar el recurso, haber consignado como depósito la cantidad de 300 euros en la entidad bancaria indicada.

Y para que sirva de notificación al demandado Limpiezas Oxígeno 2, S.L., actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

Granada, 22 de noviembre de 2018.-El Letrado de la Administración de Justicia.

NÚMERO 6.366

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 156/18

EDICTO

D. Miguel Ángel Orozco Paniagua, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Tres de Granada,

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 156/18, a instancia de la parte actora D. José Rodríguez Sánchez, contra Auxerlim, S.L., sobre Despido, se ha dictado Sentencia nº 310/18, de fecha 17/09/18, que se encuentra en el expediente de referencia.

Para que sirva el presente de notificación a la demandada Auxerlim, S.L., haciéndole saber que contra la misma puede interponer recurso de suplicación ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el cual, en su caso, deberá ser anunciado ante este Juzgado en el acto de la notificación de esta sentencia, bastando para ello la manifestación en tal sentido de la parte, de su Abogado o de su representante en el momento de hacerle la notificación, o dentro de los cinco días siguientes a aquél en que tenga lugar dicha notificación, por escrito o comparecencia. En el caso de que la recurrente fuera la empresa demandada, deberá acreditar al tiempo de anunciar el recurso haber ingresado la cantidad total objeto de condena en la cuenta corriente de este Juzgado (cuenta de depósitos y consignaciones), abierta a tal efecto en la Entidad Banco Santander, debiendo especificar en el impreso, que la cuenta-expediente judicial es 1734/0000/36/0156/18, pudiendo sustituirse la consignación en metálico por el aseguramiento mediante aval bancario, en el que deberá hacerse constar la responsabilidad solidaria del avalista. Si el ingreso se efectuare por transferencia bancaria habrá de hacerse en la cuenta del Banco Santander nº IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274, debiendo indicar el beneficiario, Juzgado de lo Social nº 3 de Granada, y en "Observaciones" se consignarán los 16 dígitos de la cuenta

que componen la cuenta-expediente judicial. De igual modo, la demandada deberá acreditar, al tiempo de anunciar el recurso, haber consignado como depósito la cantidad de 300 euros en la entidad bancaria indicada.

Expido el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

Granada, 14 de noviembre de 2018.-El Letrado de la Administración de Justicia.

NÚMERO 6.367

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 656/18

EDICTO

D. Miguel Ángel Orozco Paniagua, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Tres de Granada,

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 656/2017, a instancia de la parte actora Mutua Ibermutuamur, contra Digosa XXI, S.L., Servicio Andaluz De Salud, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social y D. Miguel Fernández Ramírez, sobre Reintegro Prestaciones, se ha dictado Sentencia nº 397/18, de fecha 08/11/18.

Y para que le sirva de notificación a la demandada Digosa XXI, S.L., actualmente en paradero desconocido, haciéndole saber que frente a dicha sentencia no cabe interponer recurso alguno y que se encuentra en el expediente de referencia, expido el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

Granada, 15 de noviembre de 2018.-El Letrado de la Administración de Justicia.

NÚMERO 6.369

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 924/18

EDICTO

Dª Mercedes Puya Jiménez, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Tres de Granada,

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 924/17 a instancia de la parte actora D. Miguel Ángel San Juan Cordobilla, contra Expalam Tracks Trading, S.L., y FOGASA sobre cantidad se ha dictado Sentencia Nº. 410/18, de fecha 13/11/18, que se encuentra en el expediente de referencia.

Y para que sirva de notificación a la empresa demandada Expalam Tracks Trading, S.L., actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, haciéndole saber que contra la misma puede interponer recurso de suplicación ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo y con los requisitos contenidos en el fallo de la sentencia, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

Granada, 29 de noviembre de 2018.-La Letrada de la Administración de Justicia.

NÚMERO 6.365

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 120/18

EDICTO

El Letrado de la Administración de Justicia D. Miguel Ángel Orozco Paniagua del Juzgado de lo Social número Tres de Granada,

HACE SABER: Que en este Juzgado, se sigue la ejecución núm. 120/2018, sobre despidos/ceses en general, a instancia de Marta de la Puebla Pinilla, contra Ibesol Energía, S.L., y Fondo de Garantía Salarial, en la que con fecha 19/11/18 se ha dictado Auto que sustancialmente dice lo siguiente:

PARTE DISPOSITIVA: S.S^a, por ante mí, la Secretaria, Dijo: Que debo declarar y declaro extinguida con esta fecha la relación laboral existente entre Marta de la Puebla Pinilla y la empresa Ibesol Energía, S.L., condenando a la misma a abonar al trabajador la cantidad de 1.691,80 euros que se fija como indemnización por el concepto dicho, así como los salarios de tramitación dejados de percibir desde la fecha del despido hasta la de la presente resolución, a razón de 35,45 euros/día, por 308 días, haciendo un total dichos salarios de 10.918,60.45 euros.

Y para que sirva de notificación en forma a Ibesol Energía, S.L., cuyo actual domicilio o paradero se desconocen, libro el presente edicto que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, con la prevención de que las demás resoluciones que recaigan en las actuaciones le serán notificadas en los estrados del Juzgado, salvo las que deban revestir la forma de autos o sentencias o se trate de emplazamientos y todas

aquellas otras para las que la ley expresamente disponga otra cosa.

Granada, 19 de noviembre de 2018.-El Letrado de la Administración de Justicia.

NÚMERO 6.359

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CUATRO DE GRANADA

Autos número 108/18

EDICTO

El/La Letrado/a de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Cuatro de Granada,

HACE SABER: Que en este Juzgado, se sigue la ejecución núm. 108/2018, sobre Ejecución de títulos judiciales, a instancia de Antonio Rodríguez García, contra Reformadera López Conde, S.L., en la que se ha decretado su insolvencia.

Y para que sirva de notificación en forma a Reformadera López Conde, S.L., cuyo actual domicilio o paradero se desconocen, libro el presente Edicto que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia de Granada.

El/La Letrado/a de la Administración de Justicia (firma ilegible).

NÚMERO 6.348

AYUNTAMIENTO DE CÁDIAR (Granada)

Notificación a colindantes proyecto de actuación Lavandería Nevada

EDICTO

Con relación al expediente de aprobación del proyecto de actuación para la actividad de Lavandería en Carretera de Granada nº 30, finca Las Balsicas, polígono 9, parcela 141 del suelo no urbanizable de Cádiar, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43.1.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por la presente se le da audiencia a los propietarios de las parcelas con referencia catastral 18036A009004750001YJ, 18036A009001400000TM, 18036A009001370000TM, 18036A00909004 y 18036A00909010 por un plazo de veinte días a contar a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio, para que se presente en las dependencias de este Ayuntamiento y examine el expediente a los efectos de que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Cádiar, 19 de noviembre de 2018.-El Alcalde, fdo.: José Javier Martín Cañizares.

NÚMERO 6.350

AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (Granada)*Padrones Escuela Infantil Curso 2017-18***EDICTO**

Ana María García Roldán, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Cájar (Granada),

HACE SABER: Que habiendo sido aprobados por Decreto de la Alcaldía Nº 517/2017, de fecha 12.11.18, los padrones de alumnos/as inscritos en la Escuela Infantil Municipal de Cájar en los diferentes servicios de Atención Socioeducativa, Aula Matinal y Comedor Escolar correspondientes al Curso 2017-18, cuyos importes totales por meses ascienden a las siguientes cantidades:

SEP-2017	2.770,45 euros
OCT-2017	2.896,83 euros
NOV-2017	3.363,31 euros
DIC-2017	2.694,00 euros
ENE-2018	2.694,00 euros
FEB-2018	2.763,72 euros
MAR-2018	2.763,72 euros
ABR-2018	2.763,72 euros
MAY-2018	2.763,72 euros
JUN-2018	2.763,72 euros
JUL-2018	2.568,50 euros

Dichos padrones se exponen al público durante quince días a contar desde el día siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los legítimos interesados puedan examinarlo en la oficina de Cultura y Bienestar Social, sita en calle Iglesia, nº 2, en horario de oficina, a los efectos de presentar las alegaciones que estimen oportunas, entendiéndose aprobado definitivamente si no se presenta alegación alguna.

Contra la aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, y contra las liquidaciones que se deriven del Padrón aprobado, podrá interponer recurso de reposición ante esta Alcaldía en el plazo de un mes, conforme determina la Ley 30/92 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, y el art. 52.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, modificado por la Ley 11/1999 de 21 de abril, en su disposición décimo sexta, pudiendo interponer directamente recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses, a tenor del art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, o cualquier otro recurso que estime conveniente.

Cájar, 22 de noviembre de 2018.-La Alcaldesa, fdo.: Ana María García Roldán.

NÚMERO 6.374

AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (Granada)*Padrones Escuela Infantil septiembre-octubre 2018***EDICTO**

Ana María García Roldán, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Cájar (Granada),

HACE SABER: Que habiendo sido aprobado por Decretos de la Alcaldía Nº 520/2018 y 521/2018, de fecha 12.11.18, el padrón de alumnos/as inscritos en la Escuela Infantil Municipal de Cájar en los diferentes servicios de Atención Socioeducativa, Aula Matinal y Comedor Escolar correspondientes a los meses de septiembre-18 y octubre-2018, cuyos importes totales ascienden a 2.599,66 euros y 2.892,19 euros respectivamente.

Dichos padrones se exponen al público durante quince días a contar desde el día siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los legítimos interesados puedan examinarlo en la oficina de Cultura y Bienestar Social, sita en calle Iglesia, nº 2, en horario de oficina, a los efectos de presentar las alegaciones que estimen oportunas, entendiéndose aprobado definitivamente si no se presenta alegación alguna.

Contra la aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, y contra las liquidaciones que se deriven del Padrón aprobado, podrá interponer recurso de reposición ante esta Alcaldía en el plazo de un mes, conforme determina la Ley 30/92 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, y el art. 52.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, modificado por la Ley 11/1999 de 21 de abril, en su disposición décimo sexta, pudiendo interponer directamente recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses, a tenor del art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, o cualquier otro recurso que estime conveniente.

Cájar, 23 de noviembre de 2018.-La Alcaldesa, fdo.: Ana María García Roldán.

NÚMERO 6.378

AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (Granada)*Corrección de errores en anuncio nº 6258, BOP 226 de 26.11.18***EDICTO**

Dª Ana María García Roldán, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Cájar provincia de Granada,

HAGO SABER: Que advertido error material en el anuncio nº 6.258 del B.O.P. Nº 226, de 26.11.18, por el

que se hacen públicas las listas de admitidos, excluidos con posibilidad de subsanación, excluidos y Tribunal para la provisión de una plaza de Auxiliar-Administrativo Funcionario Interino.

Donde dice:

“Contra la composición del Tribunal pude interponerse escrito de recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de conformidad con lo establecido en los arts. 28 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.”

Debe decir:

“Contra la composición del Tribunal pude interponerse escrito de recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de conformidad con lo establecido en los arts. 23 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.”

Lo que se hace público para general conocimiento en Cájár, 27 de noviembre de 2018.-La Alcaldesa, fdo.: Ana María García Roldán.

NÚMERO 6.352

AYUNTAMIENTO DE LA CALAHORRA (Granada)

Aprobación de proyecto de actuación instalación explotación avícola

EDICTO

Aprobación proyecto de actuación para explotación avícola en la parcela 8 del polígono 503, de este término municipal,

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de noviembre de 2018, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Inadmitir la alegación presentada por “Ecologistas en acción Granada”, con C.I.F.: G-18.220.947, ya que su petición no se refiere a la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación, ni versa sobre el fondo del asunto, sino a las obligaciones municipales en materia de transparencia que dicha entidad pone de relieve.

SEGUNDO.- Aprobar el Proyecto de Actuación para la para la instalación de explotación avícola en la parcela 8 del polígono 503 de este término municipal, a instancia de la promotora D^a Inmaculada Hernández Martínez, con D.N.I.: 44.293.835K.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado con indicación del régimen de recursos que proceda, así como informarle de que deberá solicitar la correspondiente licencia de obra para realizar la construcción pretendida en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

Notificar asimismo el presente acuerdo a los alegantes a los efectos que proceda.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la provincia de Granada.”

La Calahorra, 26 de noviembre de 2018.-El Alcalde, fdo.: Alejandro Ramírez Pérez.

NÚMERO 6.476

AYUNTAMIENTO DE CORTES Y GRAENA (Granada)

Aprobación inicial del expediente de suplemento de créditos 1/18 y expediente se modificación de créditos 2/2018

EDICTO

D^a Fabiola Romero Hernández. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Cortes y Graena,

HACE SABER: Que en sesión del Ayuntamiento Pleno de 26 noviembre de 2018 se aprueba inicialmente el expediente de suplemento de créditos 1/18 y el expediente se modificación de créditos 2/2018 en el vigente presupuesto, con cargo superávit ejercicio anterior y a mayores ingresos, exponiéndose al público por espacio de 15 días hábiles, contados a partir de la publicación del presente edicto en el B.O.P., para que cualquier interesado pueda examinar el expediente y presentar las reclamaciones o alegaciones que estime oportunas.

Todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 177 apartado 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.

Cortes y Graena, 28 de noviembre de 2018.-La Alcaldesa, fdo.: Fabiola Romero Hernández.

NÚMERO 6.486

AYUNTAMIENTO DE CÚLLAR (Granada)

Aprobación modificación crédito inicial 29/11/2018

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento de Cúllar, en sesión ordinaria celebrada el día 29/11/2018, acordó la aprobación inicial del expediente de modificación de créditos en la modalidad de suplementos de créditos financiados mediante anulaciones o bajas de créditos de otras partidas, con el siguiente resumen por capítulos:

SUPLEMENTOS PARTIDAS DE GASTOS

<u>PARTIDAS</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>EUROS</u>
920.212	EDIFICIOS MUNICIPALES	1009.60
330.481.03	CULTURA	661.38
920.226.04	GASTOS JURÍDICOS	69.89
1621.221.03	COMBUSTIBLES	11329.61
171.210.01	COTOS/JARDINES	479.60

321.481.08	GUARDERÍA	46.91
1532.210.02	CALLES Y CAMINOS	54324.31
150.227.99	OBRAS TRABAJOS TÉCNICOS	7285.59
920.220.02	MATERIAL DE OFICINA	222.60
1532.214	REPARACIÓN DE VEHÍCULOS	3132.25
337.221.10	MATERIALES GALLEGA	4785.42
920.221.10	LIMPIEZA EDIF. MUNICIPALES	548.14
161.221.11	MATERIAL DE AGUAS	4515.05
165.221.12	MATERIAL ALUMBRADO	755.93
410.489.12	FERIA	181.50
9231.226.02	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	67.50
	TOTAL:	89415.28

BAJAS EN PARTIDAS DE GASTOS

PARTIDAS	DESCRIPCIÓN	EUROS
410.227.04	GESTIÓN ESPARTO	2200.00
1621.767.00	APORTACIÓN RESIDUOS	49000.00
150.489.10	DAÑOS RED DE AGUA	29415.28
934.310.05	INTERESES PÓLIZA	2000.00
432.480.08	SUB. CONSEJ. TURISMO	4000.00
151.227.06	E. Y TRABAJOS TÉCNICOS	11800.00
	TOTAL:	89415.28

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1, por remisión del 177.2, del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a exposición pública por el plazo de quince días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo

Cúllar, 29 de noviembre de 2018.-El Alcalde, fdo.: Alonso Segura López.

NÚMERO 6.353

AYUNTAMIENTO DE CÚLLAR VEGA (Granada)

Modificación del régimen de dedicaciones de concejalías

EDICTO

D. Jorge Sánchez Cabrera, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cúllar Vega (Granada),

HACE SABER: Que en sesión ordinaria de Pleno celebrada el día 22 de noviembre de 2018, se adoptó, entre otros, acuerdo de modificación del Régimen de dedicaciones de concejalías, cuya parte dispositiva dice así:

1º.- Modificar los acuerdos adoptados en la sesión de Pleno organizativa de 30 de junio de 2015 y en la sesión ordinaria de 23 de noviembre de 2017 sobre retribuciones e indemnizaciones a miembros electos y sobre de-

signaciones del número, características y retribuciones del personal eventual, en los siguientes términos:

a) Aumentar la dedicación de la Sra. Concejala D^a María Ángeles Polo Martín, al 100% de la jornada, sin que se produzca aumento de las retribuciones asignadas, manteniéndose en 18.410,00 euros a percibir en catorce pagas.

b) Reducir la dedicación del Sr. Concejala D. Eduardo Pérez Bazoco al 75% de la jornada, manteniéndose las retribuciones asignadas en 18.410,00 euros a percibir en catorce pagas.

2º.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, resultando que se entenderá aceptada la dedicación salvo renuncia expresa de éstos, una vez recibida la comunicación.

3º.- Dar traslado del presente acuerdo al área de personal de este Ayuntamiento para que procedan a realizar los trámites necesarios para llevar a cabo este acuerdo, ante la Seguridad Social.

4º.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la provincia de Granada para su general conocimiento.

Lo que se hace público para su conocimiento y efectos oportunos.

Cúllar Vega, 23 de noviembre de 2018.-El Alcalde, fdo.: Jorge Sánchez Cabrera.

NÚMERO 6.372

AYUNTAMIENTO DE ESCÚZAR (Granada)

Modificación presupuestaria

EDICTO

D. Antonio Arrabal Saldaña, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Escúzar, provincia de Granada,

HACE SABER: Que no habiéndose presentado alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial del expediente de modificación de crédito adoptado en sesión plenaria de 25 de octubre de 2018 y con exposición pública en el BOP nº 211 de 5 de noviembre, se eleva a definitivo, publicándose resumido de la siguiente forma:

Modalidad: Suplemento de Crédito:

Aumento en aplicación presupuestaria de gasto: 342- 62300: Maquinaria, instalaciones y utillaje: 5.692 euros.

Baja en aplicación presupuestaria de gasto:

164-62300 Maquinaria, instalaciones y utillaje: 5.692 euros.

Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos establecidos en los artículos 25 a 42 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha Jurisdicción.

Sin perjuicio de ello, a tenor de lo establecido en el artículo 171.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de

marzo, la interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o acuerdo impugnado.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde en Escúzar, 27 de noviembre de 2018.-Fdo.: Antonio Arrabal Saldaña.

NÚMERO 6.547

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ECONOMÍA Y HACIENDA

Aprobación inicial modificación presupuestaria

EDICTO

El Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día treinta de noviembre de 2018, los expedientes de modificación de crédito 281/2018 y 282/2018 de Transferencia de Crédito y 288/2018 y 290/2018 de Suplemento de Crédito, se exponen al público, pudiendo los interesados interponer recurso o reclamación por un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Si en el expresado plazo no se presentasen reclamaciones, en aplicación del art. 169.1 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, los expedientes se entenderán definitivamente aprobados.

Granada, 30 de noviembre de 2018.-El Alcalde P.D. El Teniente de Alcalde Delegado de Economía, Hacienda, Personal, Contratación, Organización y Smart City, fdo.: Baldomero Oliver León.

NÚMERO 6.549

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA PERSONAL, SERVICIOS GENERALES Y ORGANIZACIÓN

Acuerdo inicial de modificación de plantilla

EDICTO

El Sr. Concejal Delegado de Personal, Contratación y Organización,

HACE SABER: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en el día 30 de noviembre de 2018, se ha acordado inicialmente la modificación de la Plantilla Municipal, significando que se abre

un plazo de información pública de 15 días, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente edicto en el B.O.P., durante el cual los interesados podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes. El correspondiente expediente podrá ser consultado en las dependencias de la Dirección General de Recursos Humanos, sita en el Complejo Administrativo "Los Mondragones", Edificio C, durante el citado plazo.

En el supuesto de no formularse alegaciones en el plazo concedido para ello, se entenderá definitivamente aprobada dicha modificación de Plantilla. De formularse alegaciones, serán resueltas por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, que las estimará o desestimará, como paso previo a la aprobación definitiva de la modificación.

Posteriormente, se publicará anuncio íntegro en el B.O.P. de la modificación definitivamente aprobada.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Granada, 30 de noviembre de 2018.-El Concejal Delegado de Personal, Contratación y Organización, fdo.: Baldomero Oliver León.

NÚMERO 6.373

AYUNTAMIENTO DE MARCHAL (Granada)

Cobro tasas agua y basura tercer y cuarto trimestre 2017

EDICTO

D. Juan Manuel García Segura, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Marchal (Granada),

HAGO SABER: Que por resoluciones de Alcaldía número 115 y 116 de 26 de noviembre de 2018 se han aprobado los Padrones correspondientes al tercer y cuarto trimestre de 2017 y que los mismos se exponen al público por plazo de 15 días, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este edicto en el B.O.P., durante los cuales los interesados podrán examinar y formular cuantas reclamaciones estimen procedentes. En caso de no presentarse reclamación alguna, este padrón quedará elevado automáticamente a definitivo.

Contra el acto de aprobación de los padrones expresados podrán interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo en el plazo de un mes ante el Sr. Alcalde, conforme al artículo 108 de la Ley 7/85 de 2 de abril.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Marchal, 26 de noviembre de 2018.-El Alcalde-Presidente, fdo.: Juan Manuel García Segura.

AYUNTAMIENTO DE MARACENA (Granada)*Aprobación inicial/definitiva del expediente de prescripción de obligaciones***EDICTO**

Aprobado por Decreto de Alcaldía, de fecha 22 de noviembre de 2018, expediente de prescripción de obligaciones que se detallan a continuación, de los ejercicios 2007 a 2012, se convoca, por plazo de 20 días trámite de audiencia y, en su caso, de información pública, a fin de que quienes pudieran tenerse por interesados en dicho expediente, puedan comparecer y formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por conveniente. Dichos expedientes se considerarán definitivamente aprobados si durante el citado plazo no se presentaran reclamaciones.

ANEXO: Relación de obligaciones y órdenes de pago.

Fecha Doc.	Fase	Importe	Tercero
27/08/2007	P	2.323,92	COMBA SAMANIEGO JULIO
04/12/2007	P	1.566,00	MANT. P. WELL S.L.
25/06/2008	P	2.571,78	MESTIZAJE PRODUCCIONES CREATIVAS S.L.L.
24/01/2008	P	4.698,00	MANT. P. WELL S.L.
24/07/2008	P	2.571,78	MESTIZAJE PRODUCCIONES CREATIVAS S.L.L.
25/11/2008	P	88,95	FAIN ASCENSORES S.A.
17/06/2008	O	56,84	ENIACOMPUTERS S.L.
04/06/2008	O	702,83	MAJEPI S.L.
06/10/2008	O	48,00	AVANZA SALUD
15/07/2008	P	384,38	BLOQUES GRANADA S.A.
23/07/2009	P	64,00	MOLINA RODRÍGUEZ JOSÉ MANUEL
28/09/2009	P	1.500,00	TELEGRA S.L.U.
23/04/2009	O	140,75	AGUILAR CABRERIZO ANTONIO
22/01/2009	P	270,00	SOCIEDAD MÉDICA DE PREVENCIÓN Y VALORACIÓN S.L.
20/01/2009	P	278,40	FIGUEROA HORACIO DANIEL
20/01/2009	P	87,00	FIGUEROA HORACIO DANIEL
06/02/2009	P	278,40	AVID MICROCHIP ESPAÑA S.L.
10/02/2009	P	9.981,73	HAROMETAL S.L.
13/02/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
04/03/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
02/04/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
06/05/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
01/06/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
30/06/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
15/04/2009	P	210,01	GRANAVRIDECO S.L.
03/03/2009	P	44,08	ENIACOMPUTERS S.L.
03/08/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
07/09/2009	P	232,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
23/10/2009	P	100,00	ACCIÓN INTEGRAL
15/02/2009	P	8,12	LAMINEX GRANADA S.A.
27/02/2009	P	139,20	A.S.H. EL ALJIBE S.L.
31/03/2009	P	127,60	A.S.H. EL ALJIBE S.L.
30/10/2009	P	44,08	ENIACOMPUTERS S.L.
05/11/2009	P	80,00	M ^{ra} LOURDES HENARES MOLINA
25/11/2009	P	542,43	JOSÉ Y ANTONIO SÁNCHEZ MARTÍN C.B.
09/02/2009	P	150,00	VERDEJO GONZÁLEZ JUAN MANUEL.
17/08/2010	P	1.357,59	GM OCIO C.B.
18/05/2010	P	1.643,55	CADITEL GESTIÓN INTEGRAL S.L.
29/01/2010	P	114,84	GRANADA DISTRIBUCIÓN Y VENTAS S.L.
19/08/2010	P	172,89	AUTOTRANSPORTE TURÍSTICO ESPAÑOL S.A.
27/09/2010	P	141,60	CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA S.A.
30/09/2010	P	4.474,49	FORJADOS TRIUNFO S.A.
30/09/2010	P	318,12	FORJADOS TRIUNFO S.A.
31/10/2010	P	678,22	FORJADOS TRIUNFO S.A.
15/11/2010	P	446,25	ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES REINA MARÍA S.L.
23/09/2010	P	67,26	ENIACOMPUTERS S.L.
02/02/2011	P	236,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
02/03/2011	P	236,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
05/01/2011	P	444,34	GRAMASUR 2.000 S.L.
04/02/2010	O	4.135,40	SOPENA METALES S.L.
04/04/2011	P	236,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
03/05/2011	P	236,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
01/02/2011	P	236,00	AGENCIA AUDIOVISUALES EUROPAMERICA S.L.
22/09/2010	O	1.148,73	ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES REINA MARÍA S.L.
25/03/2011	O	349,28	CENTRO DE ESTUDIOS DE MATERIALES Y CONTROL DE OBRA S.A.
24/05/2011	O	67,26	ENIACOMPUTERS S.L.

10/07/2011	O	127,44	FACHADAS VENTILADAS DE LA MANCHA S.L.
27/11/2010	O	2.124,00	GANADERA LOS CHOSPES S.L.
31/01/2012	P	13,30	MOLINA ALMAZÁN, EDUARDO
31/03/2012	P	132,25	MOLINA ALMAZÁN, EDUARDO
25/01/2012	O	1.033,68	AISLAMIENTOS PELÁEZ S.L.
31/01/2012	O	495,60	AISLAMIENTOS PELÁEZ S.L.
31/01/2012	O	488,52	AISLAMIENTOS PELÁEZ S.L.
30/04/2012	P	53,43	MOLINA ALMAZÁN, EDUARDO
23/02/2012	O	729,24	AISLAMIENTOS PELÁEZ S.L.
31/05/2012	P	33,55	MOLINA ALMAZÁN, EDUARDO
30/09/2012	P	6,85	MOLINA ALMAZÁN, EDUARDO
16/10/2012	P	38,00	FUNDACIÓN ASESORES LABORALES
11/10/2012	O	67,70	PÉREZ CÍVICO E HIJO, S.L.
10/12/2012	O	170,88	AGROFORESTAL. JAÉN, S.L.
31/12/2012	O	8,95	MOLINA ALMAZÁN, EDUARDO

Maracena, 24 de noviembre de 2018.-La Concejala de Presidencia, fdo.: Berta M^a Linares Carmona.

NÚMERO 6.555

DIPUTACIÓN DE GRANADA

DELEGACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS

Proyecto de construcción núm. 2018/4/IFSPC-1-4: "C.P. GR-3425 de A-336 a Valderrubio

EDICTO

Con fecha 23 de noviembre de 2018, El Diputado Delegado de Obras Públicas y Vivienda aprobó definitivamente el proyecto de construcción núm. 2018/4/IFSPC-1-4: "C.P GR-3425 DE A-336 a Valderrubio. Mejora de la seguridad vial (P.K. 1+100 A P.K 1+480) (Granada)", junto con la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación. Tal aprobación lleva implícitas la urgente ocupación, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos de la expropiación.

En consecuencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 21.2 de la LEF, se ha acordado publicar la siguiente relación definitiva de bienes y derechos afectados por la expropiación:

Nº prop.	Pol.	Parc.	Referencia catastral	Término	Titularidad Catastral	Derechos	Sup.
				Municipal			afectada (m2)
1	28	59	18201B028000590000AD	Valderrubio	Herederos de Julio Berbel Barranco	100%	133,58
2	28	58	18201A028000580000JR	Valderrubio	Poyatos, S.L.	100%	163,33

Asimismo, se convoca a los titulares de los bienes y derechos que figuran en la presente relación para que para que el día 19 de febrero de 2019, a las 10:00 horas comparezcan en el Ayuntamiento de Valderrubio a los efectos de proceder al levantamiento de las actas previas a la ocupación de los bienes y derechos afectados.

A dicho acto deberán comparecer por sí o representados por persona provista de poder debidamente autorizado, aportando los documentos acreditativos de su titularidad y el último recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, pudiendo hacerse acompañar -a su costa- de perito y de notario, si así lo estiman oportuno.

Granada, 23 de noviembre de 2018.-El Diputado Delegado de Obras Públicas y Vivienda, fdo.: José María Villegas Jiménez.

NÚMERO 6.404

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada)*Aprobación definitiva Plan Municipal de Vivienda y Suelo***EDICTO**

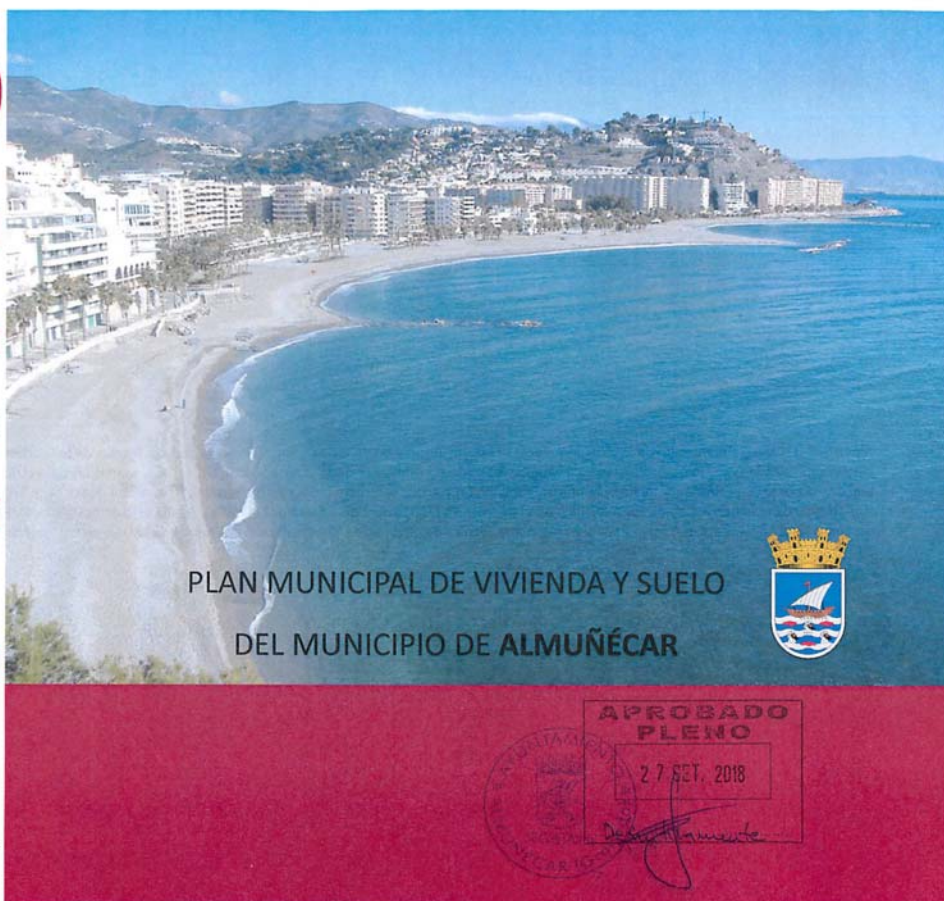
Expte.: 8949/2017

D^a Trinidad Herrera Lorente, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Almuñécar,

HACE SABER: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 27 de septiembre de 2018, se aprobó definitivamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar.

En cumplimiento del acuerdo plenario, se hace público el texto íntegro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y se ordena su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Granada y el Portal Transparencia del Ayuntamiento de Almuñécar.

Almuñécar, 8 de noviembre de 2018.-La Alcaldesa, fdo.: Trinidad Herrera Lorente.



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

Abril 2018



BLOQUE 1. Generalidades

1. Introducción

1.1. Antecedentes	9
1.2. Motivo del PMVS	9
1.3. Objetivos PMVS	9
1.4. Vigencia PMVS	9

2. Marco legislativo

2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E.	9
2.2. Competencia Estatal	10
2.3. Competencia autonómica	11

BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción	19
3.2. Información preliminar	19
3.3. Análisis socio-demográfico	33
3.3.1. Metodología	
3.3.2. Principales indicadores	
3.3.3. La población de Almuñécar	
3.3.4. Proyección de la población de Almuñécar	
3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica	39

4. Perfil del demandante de vivienda protegida

4.1. Introducción	40
4.2. Metodología	40
4.3. Caracterización de los demandantes	41
4.3.1. Edad de los demandantes	
4.3.2. Composición de la unidad familiar	
4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes	

4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

4.3.5. Renta media de los demandantes

4.3.6 Renta media de la unidad familiar

4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar 45

4.4.1. Jóvenes

4.4.2. Personas de 36 a 65 años

4.4.3. Mayores de 65 años

4.5. Procedimiento y adjudicación según la ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. 46

5. Estimación necesidades de vivienda protegida 47

5.1 Aspectos preliminares 47

5.1.1 Introducción

5.1.2 Metodología

5.2. Demanda de vivienda protegida 47

5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

5.2.2. Viviendas según licencias

5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida

5.3. Necesidades de vivienda protegida 50

5.3.1. Aspectos cuantitativos

5.3.2. Aspectos cualitativos

5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos 51

5.4.1. Legislación de aplicación

5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda

5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda

5.4.5. Niveles de ingresos

5.4.6. Conclusiones

5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 58

5.5.1. Legislación de aplicación

5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda y Rehabilitación





5.5.3. Programa de transformación de infravivienda		8.2. La vivienda en la Planificación Subregional	96
5.5.4. Rehabilitación residencial		8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda	96
5.5.5. Rehabilitación urbana		8.4. El Planeamiento Urbanístico	96
6. Colectivos en riesgo de exclusión social	67	8.4.1. Planeamiento General Vigente	
6.1 Introducción	67	8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)	
6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social	68	8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano	
6.2.1 Mujeres maltratadas		8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento	
6.2.2 Mujeres en situación vulnerable		9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso	106
6.2.3. Mayores en situación vulnerable		9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas	106
6.2.4 Menores en situación vulnerable		9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas	107
6.2.5. Personas sin hogar		9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)	107
6.2.6 Desahucios		9.4. Viviendas deshabitadas	107
6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes	71	9.5. Vivienda pública	107
6.4. Dotaciones y equipamientos	72	9.6. Viviendas destinadas para la venta	107
7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas	73	9.7. Viviendas rehabilitadas	107
7.1. Introducción	73	10.1. Patrimonio Municipal de viviendas	107
7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios	73	10.2. Patrimonio Municipal de suelo	107
7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda	81	BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación	
7.3.1. Densidad de viviendas		12. Síntesis de demanda y oferta	110
7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas		13. Objetivos y estrategias	113
7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios		13.1. Objetivos	113
7.3.4. Detección de infravivienda		13.2. Estrategias de carácter general	113
7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación		13.2.1. Acceso a la vivienda	
7.4. Áreas de rehabilitación integral	88	13.2.2. Alojamientos transitorios	
BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida		13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía	
8. Análisis de planeamiento	95	13.3. Líneas estratégicas a seguir	117
8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	95	13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial	



13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda		ANEXO III	145
13.3.3. Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabilitación Integral.		ORDENANZA del RPMDVP.	
13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios		(Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).	
14. Programación y Planificación	118	ANEXO IV	153
14.1. Programa de Actuación	118	PARTICIPACIÓN CIUDADANA. DÍPTICO, ENCUESTA Y ESTADÍSTICAS.	
14.2. Evaluación económica-financiera	118	ESTADÍSTICA DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA	161
14.2.1. Rehabilitación		ANEXO V	165
14.2.2. Infravivienda		SECTORES DEL PLANEAMIENTO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	
14.2.3. Obra Nueva		ANEXO VI	173
14.3. Recursos Municipales	126	SOLARES PÚBLICOS CON PROPUESTA DE VIVIENDA PROTEGIDA	
14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las viviendas de titularidad del Ayuntamiento o ente público.		ANEXO VII	177
14.3.2. Viviendas Protegidas		SOLARES PRIVADOS Y RUINAS	
14.3.3. Recursos económicos		ANEXO VIII	191
14.3.4. Designación de agente municipal para gestión del Plan Municipal de Vivienda		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. REHABILITACIÓN	
15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	128	ANEXO IX	207
15.1. Modo e instrumentos de seguimiento	128	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. INFRAVIVIENDA	
15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	128	ANEXO X	215
15.3. Plan de Comunicación y Participación	130	ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.	
15.3.1. Introducción		1. ARI CASCO ANTIGÜO DE ALMUÑÉCAR.	
15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación		2.. ARI CASCO ANTIGÜO DE LA HERRADURA.	
ANEXOS: Documentación		3. ARI CASCO ANTIGÜO DE SAN SEBASTIÁN.	
ANEXO I	137		
DECRETO Y CERTIFICADO del RPMDVP.			
(Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).			
ANEXO II	141		
Datos de los Servicios sociales			



BLOQUE 1. Generalidades

1. Introducción

1.1. Antecedentes

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

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, como asistencia técnica de la Diputación de Granada. Las redactoras de dicho documento son Nayra Fdz-Valencia Caballero, arquitecta e Isabel García Garzón, arquitecta.

1.2. Motivo del PMVS

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

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

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

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

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

1.3. Objetivos PMVS

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

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

1.4. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2017 a 2021, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir, así, con el principio de progresivi-

dad y adaptabilidad.

2. Marco legislativo

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

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

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

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

El art. 47 actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes (STC 152/ 1988, de 20 de julio, FJ 2).

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

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

por una parte, y en cuanto objeto de protección específica de las Administraciones.

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

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

2.2. Competencia Estatal

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión. Las ayudas públicas fueron reguladas

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

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo



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

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescin-

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

2.3. Competencia autonómica

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

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

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



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

11



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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



todo el país y, también, en Andalucía.

En 2016 se han ejecutado un total de 106.694 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 15,9% del total nacional, por debajo en términos absolutos de Cataluña (23,1%) y ligeramente por delante de la Comunidad Valenciana (14,9%).

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

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

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

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

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

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

culados a la eficiencia energética y la accesibilidad de edificios en grandes barriadas de antigua construcción y en las que se concentra una población envejecida y que atraviesa por problemas socio-económicos graves.

Según el Censo anteriormente citado de 2011, cerca del 40% de las viviendas principales existentes en Andalucía fueron construidas en el periodo 1951-80, localizándose gran parte de ellas en las barriadas residenciales edificadas en las periferias de las principales ciudades andaluzas.

A pesar de su antigüedad, el 92,2% de los 2.014.6150 edificios residenciales existentes en Andalucía se encuentran en «buena» situación, siendo la proporción de edificios andaluces en estado «ruinoso», «malo» o «deficiente», de un 7,8% del total, dos puntos por debajo del promedio nacional (un 9,9%).

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

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

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

Por todo ello, la rehabilitación está llamada a desem-

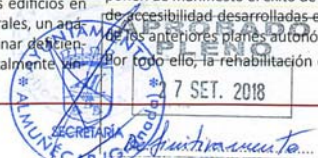
peñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

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

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

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

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





Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2018-2021, aprobado por Real Decreto 106/2018, de 5 de abril.

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

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

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

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

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

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

creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

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

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

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

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

Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer

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

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

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

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



15



nocimiento de esta realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en este Título constituyen un conjunto de instrumentos de desarrollo vinculados con diversas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de enero de 2016.

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

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

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

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

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

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

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

a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

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

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

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

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

Se establece así que los citados Registros Públicos

16

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



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

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

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

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

inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

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

II

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

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

materia de vivienda, y el Reglamento de Viviendas Protegidas regula el procedimiento para dicha calificación, resulta necesaria la adaptación de este texto, tanto en lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

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

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

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

Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realice a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

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

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





BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción

Este apartado del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo se realizará un primer análisis del estado actual y de los problemas que plantea la vivienda en el municipio de Almuñécar, que justifiquen las propuestas y actuaciones.

Después de una toma de datos y recopilación de información, se ha procedido a un estudio previo y análisis extendido a toda la población y al parque de vivienda existentes, su situación actual y las tendencias de la localidad.



Situación del municipio de Almuñécar en la provincia de Granada

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

3.2. Información preliminar

El término municipal de Almuñécar se localiza al suroeste de la provincia de Granada. Limita por el Norte con el municipio de Otívar, por el Este con los municipios de Jete, Ítrabo y Salobreña, por el Oeste con el Municipio de Nerja (de la provincia malagueña) y por el Sur con el Mar Mediterráneo.

Se desarrolla desde la falda de la Sierra de Cázulas hasta el mar, quedando definido por esta proximidad del mar y la montaña, elementos que le confieren unas características propias.

Su extensión superficial es de 83 km² y tiene una densidad de 316,43 hab/km². Sus coordenadas geográficas son 36°44'N, 03°41'O. Se encuentra situada a una altitud de 24 metros y a 79 kilómetros de la capital de Granada. Con una población de 13.808 habitantes en el 2.016, el municipio sexitano comprende los núcleos de población de Almuñécar, La Herradura, Velilla-Taramay y varios diseminados (Torrecuevas, Río Seco, El Rescate y El Cercal).

Su nombre procede de sus orígenes fenicios, donde se situó un pequeño enclave llamado "Sexi", por lo que su



Ortofotografía año 1956



getilicio formal es "sexitano".

Es un importante centro turístico, ubicado entre el mar y la montaña. Por él pasan los ríos Verde, Seco y Jate de este a oeste.

Desde el 1969, año que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, se estableció la siguiente estructura urbanística

- Un centro principal: el casco de Almuñécar, secundado por dos subcentros: La Herradura y Taramay-Velilla.
- La zona costera del municipio.
- Las laderas que bordean las vegas de los ríos Seco, Verde y Jate.
- Las llamadas áreas de protección agrícola en las vegas.

Poco es en la década de los 80 y principios de los 90 cuando se amplían los límites del Municipio, con un gran número de urbanizaciones de segunda residencia y hoteles.



Vistas de Almuñécar

Por él pasan los ríos Verde, Seco y Jate, de este a oeste. El Río verde, principal curso de agua se inicia en las estribaciones de Sierra Almijara y baja estrecho y encajado, comenzando las primeras vegas en Otívar y Jete, se estrecha de nuevo en las Angosturas y se ensancha definitivamente en la vega de Almuñécar. En el núcleo de La Herradura se encuentra el río Jate que forma una pequeña vega y da vida a este núcleo de población.

Por tanto sus pequeñas vegas de aluvión, hacen del municipio un importante productor de frutos subtropicales como aguacate, chirimoyo y mango.

Sus comunicaciones se caracterizan por su cruce de la Carretera Nacional 340, que lo pone en comunicación por el Oeste con Nerja y Málaga, y por el Este con Salobreña y Motril, donde conecta con la Nacional-323, Bailén-Motril. Existe también una carretera nacional que remontando el Valle de Río Verde, comunica con Jete y Otívar, y atravesando la Sierra de Cázulas conecta con el Suspiro del Moro, y allí con la Nacional 323, Bailén-Motril.

La Autovía del Mediterráneo A-7 a su paso por esta localidad, discurre por encima de la Nacional 340 y como consecuencia de la orografía del terreno ha dado lugar a que en su trazado discurren viaductos y túneles de importante impacto visual y dificultad técnica.

El núcleo de Almuñécar es el de mayor tamaño, localizado en la desembocadura del Río Verde.

Los núcleos históricos de Almuñécar, y sus barrios de San Sebastián y Torrecuevas al norte, junto con el de La Herradura, constituían la base del asentamiento poblacional hasta la mitad del siglo XX. Almuñécar y La Herradura ocupaban promontorios, dejando los valles de los cursos fluviales liberados de edificaciones para su adecuada explotación agrícola. San Sebastián y Torrecuevas se implantaban junto a la carretera de salida hacia el norte de la ciudad de Almuñécar en su con-

xión histórica con el Valle de Lecrín.

A partir de finales de la década de los sesenta del siglo XX se empiezan a producir las primeras urbanizaciones externas a dichos núcleos y concebidas como implantaciones autónomas que sólo resolvían sus accesos mediante conexiones con la antigua carretera nacional CN-340, ocupando las zonas de promontorios próximos a la costa (Los Berengüelos, primeras implantaciones en Coto y Los Pinos).

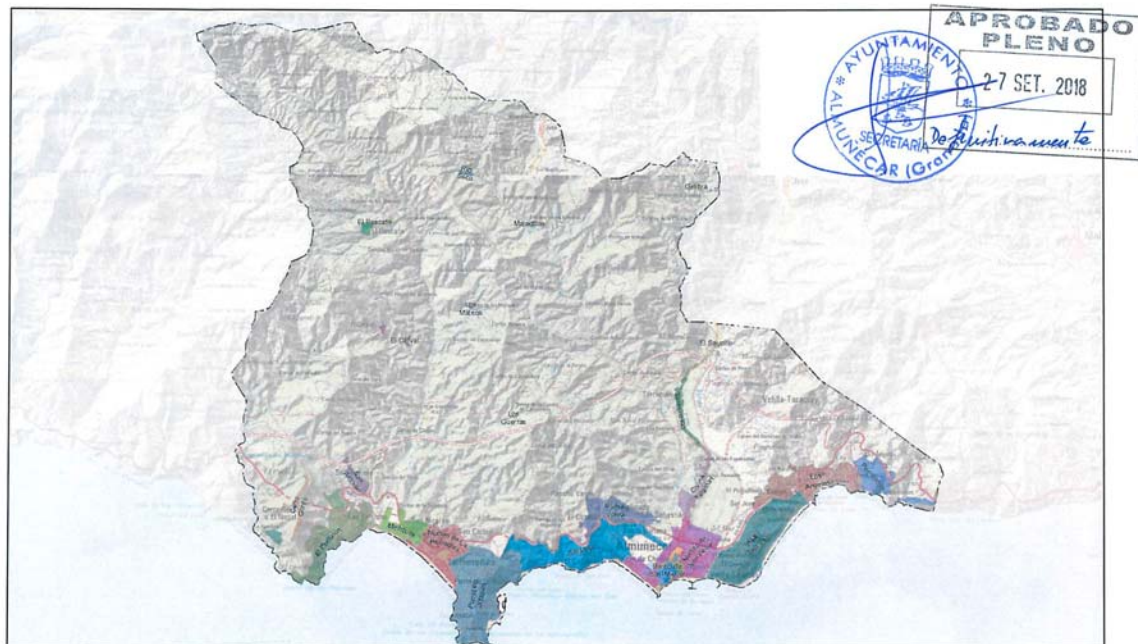
Este modelo de asentamiento mediante urbanizaciones autónomas se acompañará con las progresivas ocupaciones de las zonas topográficamente más llanas en las proximidades de la línea de costa.

En este caso, a las primeras implantaciones a finales de la década de los cincuenta que apuestan por la baja densidad (Playa de Puerta del Mar y Playa de San Cristóbal junto al Peñón del Santo, zona oriental de Velilla, primeras ocupaciones de Taramay, entre otras), le suceden ocupaciones de mayor intensidad en los siguientes años (ocupación de la zona del Altillio, aparición de bloques en San Cristóbal), que culminan con las operaciones de alta densidad de finales de los sesenta en primera línea de playa, con el caso paradigmático de la construcción del frente "pantalla" de la playa de Velilla. De esta manera, el modelo resultante es dual: por un lado, los núcleos históricos respondían a ejemplos de ciudad compacta; por otro, los ensanches modernos, oscilaron entre los primeros modelos de urbanizaciones aisladas de baja densidad de los sesenta del siglo XX, hasta la ocupación intensiva y especulativa con tipologías de bloques plurifamiliares del frente de costa en los sesenta y ochenta del mismo siglo, todos ellos carentes de una adecuada articulación territorial.





Diputación
de Granada



Situación



Plano de SITUACIÓN del Municipio de Almuñécar

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

22

Diputación
de Granada



Análisis histórico de la ciudad y su territorio

Usos urbanos

La forma de ocupación del espacio en el término de Almuñécar responde a distintos modelos que conviven en el término:

- **Urbanización en ladera:** Este modelo se extiende por la zona de la costa más abrupta, cuando el relieve penetra en el mar, sólo seccionado por ramblas de corto trayecto y donde dominan los acantilados y las calas. La urbanización se adapta a las pendientes y las edificaciones son de carácter unifamiliar. Si bien la ocupación suele ser media-baja, como ejemplo Punta de la Mona ó Cotobro, en las zonas de relieve más benévolo se ha

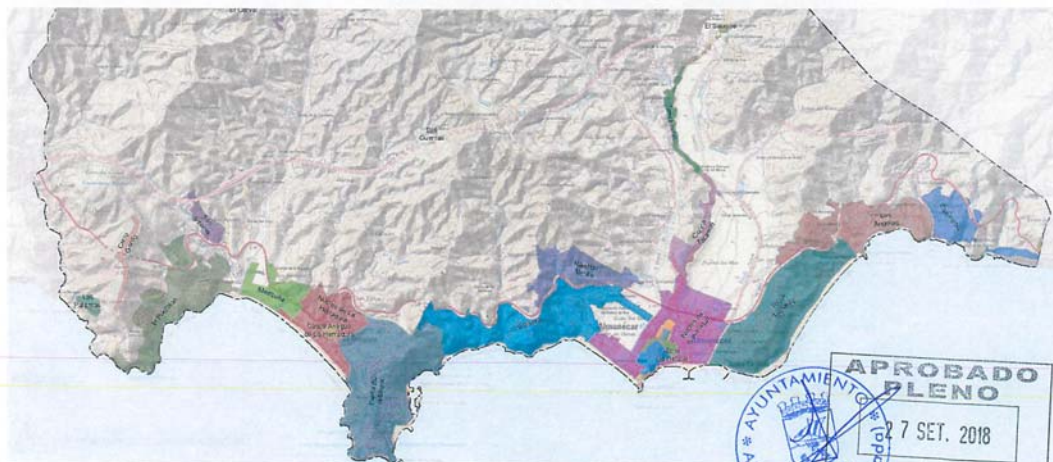
densificado como las urbanizaciones de El Olivo, Peña Parda ó Las Palomas.

- **Núcleos en pantalla:** Velilla y parte del núcleo de Almuñécar. Se han desarrollado en la zona de costa más abrupta, sin llanura litoral pero con una amplia playa. La escasez de suelo para construir ha generado un modelo de edificaciones en pantalla, con escaso fondo, importante longitud y gran altura.

- **Urbanización litoral y en semiladera:** Esta zona se corresponde con el núcleo de La Herradura y Almuñécar. Se han asentado en las proximidades de la desembocadura de los ríos aprovechando las zonas llanas y en su ampliación han ocupado las áreas de relieve menos abrupto. El modelo de ocupación ha ido agotando la

zona más próxima a la playa con edificaciones plurifamiliares, para crecer hacia el interior con esta misma tipología ó con edificación unifamiliar ó pareada con una densidad alta/media.

- **Diseminado agrupado:** Bajo esta categoría se reúnen las concentraciones de viviendas que el planeamiento vigente no ha considerado como suelo urbano pero que forman grupos de cierta entidad. Se han señalado las agrupaciones de viviendas existentes en las laderas localizadas al Este del río Verde y bordeando el suelo urbano hacia el Norte, a sí como las cortijadas de Haza del Palmar, El Rescate, El Cervál, Los Mateos, Los Guerras, Río Seco y La Gelibra, localizadas en el curso medio y alto de los ríos Seco y Verde.



22

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



El casco antiguo de Almuñécar.

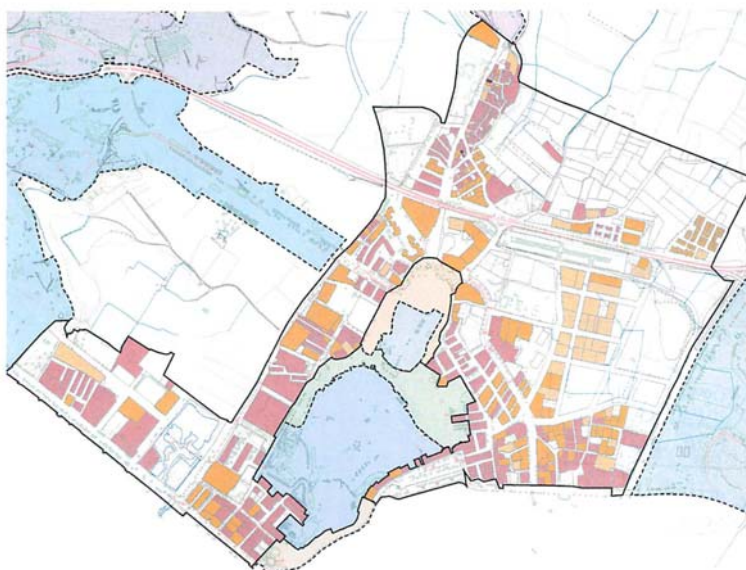
El conjunto histórico de la ciudad de Almuñécar, su casco antiguo, se emplaza entre tres promontorios: el cerro del Castillo de San Miguel, el de la Iglesia de La Encarnación y el promontorio donde actualmente se ubica la zona de Eras del Castillo.

Debido a la amenaza de las constantes invasiones a lo largo de la historia, el pueblo se emplazó en torno a la colina del Castillo de San Miguel, lugar elevado y de difícil acceso. Es en esta zona donde se ubica el primer asentamiento de época islámica y donde se planteó el primer recinto amurallado. La primera de las puertas de este recinto, desemboca en la plaza Eras del Castillo. La segunda, en el lado Este del cerro, parece dejar claro que desde un primer momento la población quedaba vinculada a la ensenada, a la que se accedía a través de un camino identificado con la actual Cuesta del Carmen.

Más adelante, la ciudad se extendía por las dos colinas, la de la iglesia de la Encarnación y la de San Miguel, ocupando toda la vaguada que se desarrolla entre ambas y el mar, donde se localizaba el centro de la "medina" medieval. La tercera colina, entre San Miguel y el mar es sobre la que se construyó el castillo. Todo el conjunto se encontraba cerrado por la muralla que enlazaría con la fortaleza.

Con la desaparición de las invasiones, la población fue ocupando las zonas llanas, hasta llegar a la conformación de la actual ciudad de Almuñécar.

En la actualidad se puede apreciar la diferencia entre la morfología urbana de la ciudad medieval y los nuevos crecimientos de la segunda mitad del siglo XX. Las calles angostas y quebradas musulmanas van descendiendo desde las tres colinas que conforman el núcleo histórico hasta desembocar en calles con trazados lineales regulares que conforman la ciudad baja.



EVOLUCIÓN HISTÓRICA . BARRIO DE SAN MIGUEL



Barrio de San Miguel

Barrios Cerro de La Iglesia de la Encarnación

Núcleo de Almuñécar

Borde Litoral de Conjunto Histórico

Cerro de La Iglesia de la Encarnación

Zona Comercial

Año Construcción:

Antes del 1933

Entre 1934 y 1980

Entre 1981 y 1999

Después del 2000

0 25 50 100 150 200 Metros

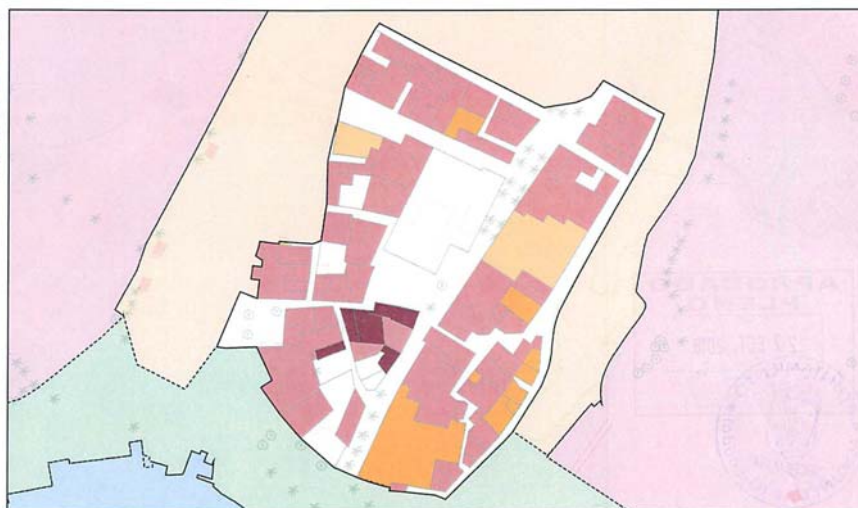


APROBADO
PLENO

27 SET. 2018



EVOLUCIÓN HISTÓRICA . CERRO DE LA IGLESIA DE LA ENCARNACIÓN



Barrio de San Miguel Cerro de la Iglesia de la Encarnación Zona Comercial
Bordes Cerro de la Iglesia de la Encarnación Núcleo de Almuñécar
Año Construcción: Antes del 1933 Entre 1934 y 1980 Entre 1981 y 1999 Después del 2000

Cerro de la Iglesia de la Encarnación



Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar

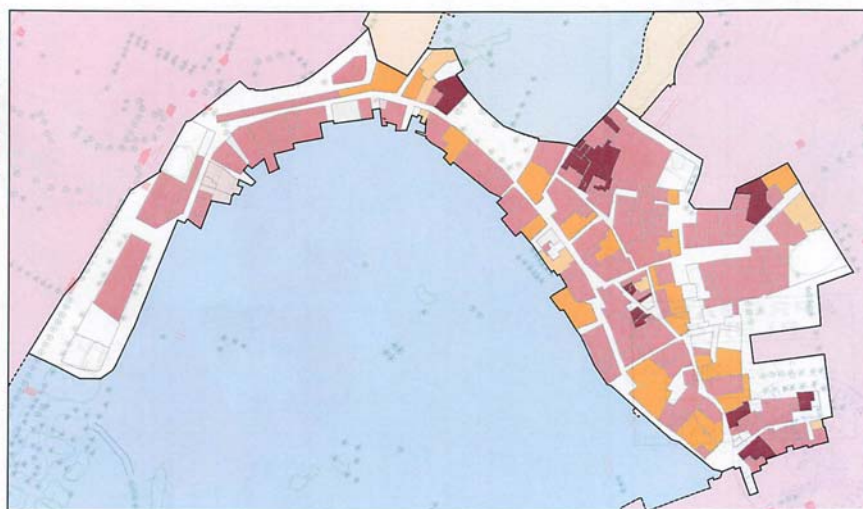


APROBADO
PLENO

27 SET. 2018



EVOLUCIÓN HISTÓRICA . ZONA COMERCIAL



Barrio de San Miguel Cerro de la Iglesia de la Encarnación Zona Comercial
Bordes Cerro de la Iglesia de la Encarnación Núcleo de Almuñécar
Año Construcción: Antes del 1933 Entre 1934 y 1980 Entre 1981 y 1999 Después del 2000

Zona Comercial



Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar



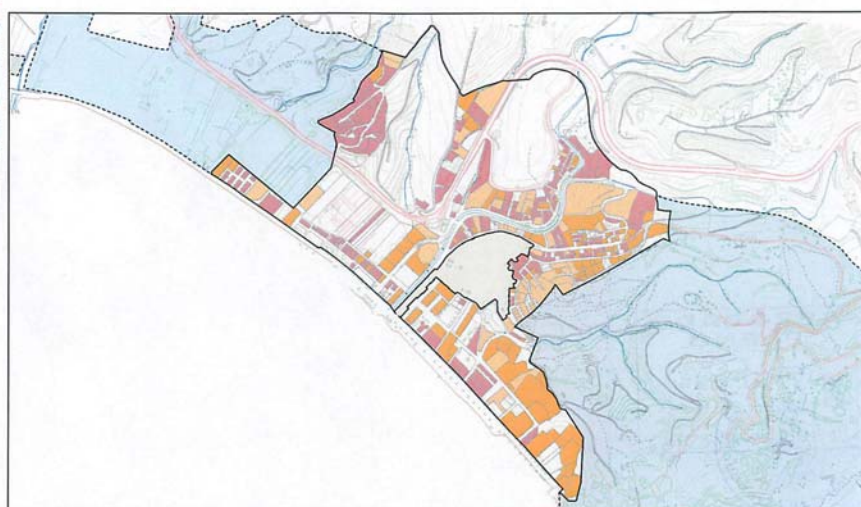
EVOLUCIÓN HISTÓRICA . BORDES DEL CERRO DE LA IGLESIA DE LA ENCARNACIÓN



Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar



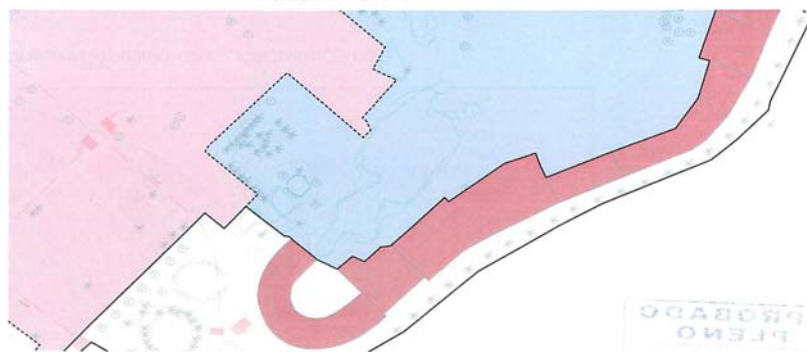
EVOLUCIÓN HISTÓRICA. NÚCLEO DE LA HERRADURA



Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA de LA HERRADURA



EVOLUCIÓN HISTÓRICA. BORDE LITORAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.


 Año Construcción: ■ Antes del 1933 ■ Entre 1934 y 1980 ■ Entre 1981 y 1999 ■ Después del 2000

Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar



En su prolongada evolución, el asentamiento del núcleo urbano de Almuñécar se ha ido ampliando progresivamente hasta alcanzar su actual emplazamiento que en su forma y organización deja entrever con bastante claridad la influencia de la topografía.

La denominación Casco Antiguo ha estado presente en los diferentes documentos que desde el año 1958, fecha del primer Plan General de Almuñécar.

Por su parte norte llega hasta la Carrera de la Concepción y por el Oeste las calles que lo delimitan son Avda. Cala y Avda. Europa a partir de ahí, bordea la ladera del Castillo. Por el este, su límite es el mar hasta el pa-

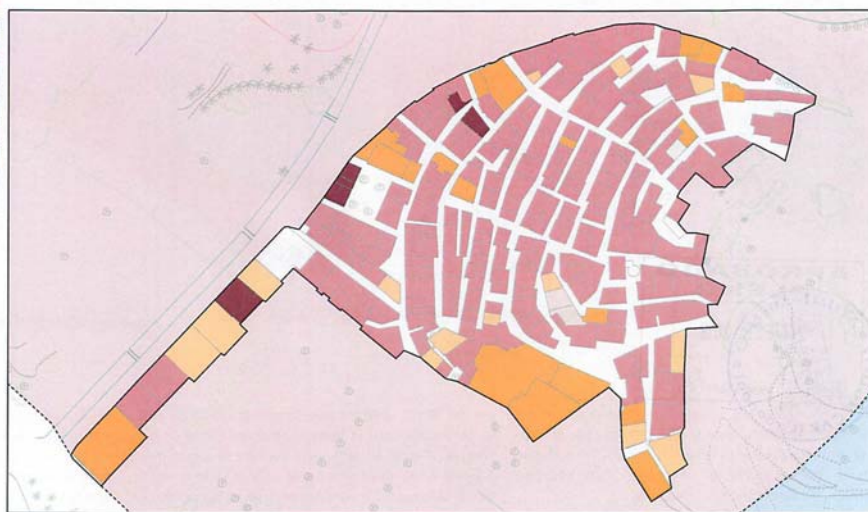
seo del Altillio, dejando libre la primera línea de playa hasta la calle Aduana Vieja. Su trazado Oeste es muy irregular. Desde Aduana Vieja transcurre espaldas a Avenida Andalucía hasta llegar a Calle México, donde sale a su encuentro para adentrarse nuevamente por Calle Portillo de La Victoria y C/ Ángel Gámez hasta que nuevamente sale al encuentro de Avda. Andalucía hasta Carrera de la Concepción.

El casco histórico de Almuñécar, es tradicionalmente peatonal, con algunas excepciones, ya que se permite el tránsito rodado para los residentes. Dicho tráfico rodado tiene su acceso por la parte norte a través de

la Carrera de la Concepción y Calle Marqués de Montefuerte hasta la Puerta de La Iglesia y Plaza de la Constitución y por la parte Oeste a través de la Calle Vélez. Eran estos accesos los únicos existentes hasta que en época reciente y aprovechando las obras de remodelación del Loro Sexi se ejecutó un vial de acceso desde el parque de El Majuelo hasta el Castillo de San Miguel, lo que permitió contar con un acceso rodado a la parte más alta del Centro Histórico hasta esa fecha inexistente.



EVOLUCIÓN HISTÓRICA. CASCO ANTIGÜO DE LA HERRADURA


 Año Construcción: ■ Antes del 1933 ■ Entre 1934 y 1980 ■ Entre 1981 y 1999 ■ Después del 2000

0 25 50 100 150 200 Metros



Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar

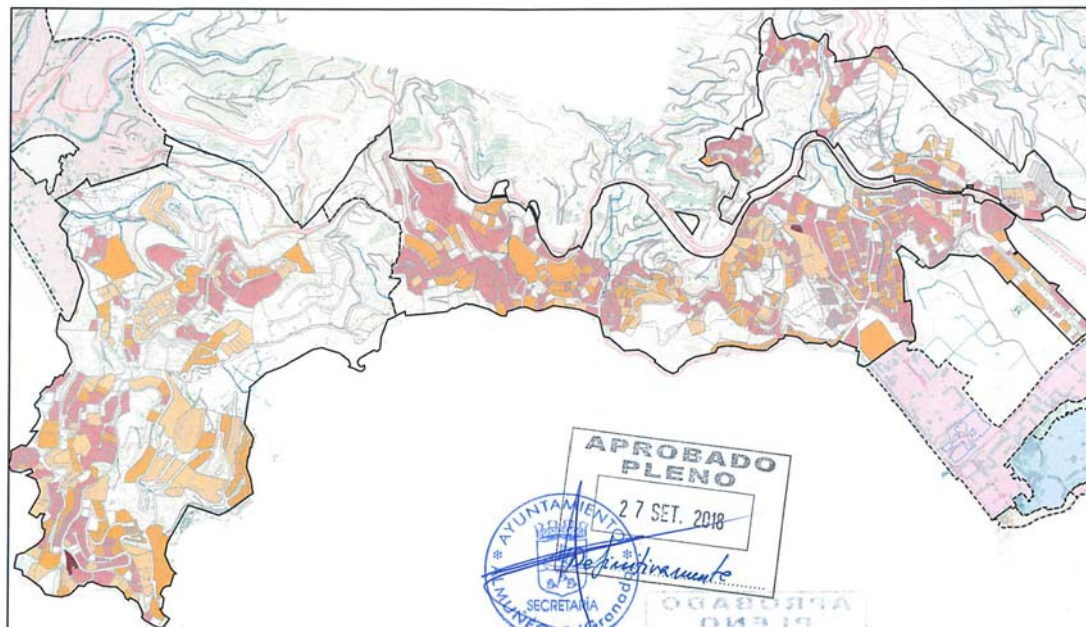

 Núcleo de La Herradura ■ Punta de la Mona ■

Casco Antiguo de La Herradura

 Casco Antiguo de La Herradura ■



EVOLUCIÓN HISTÓRICA . ZONA CENTRAL



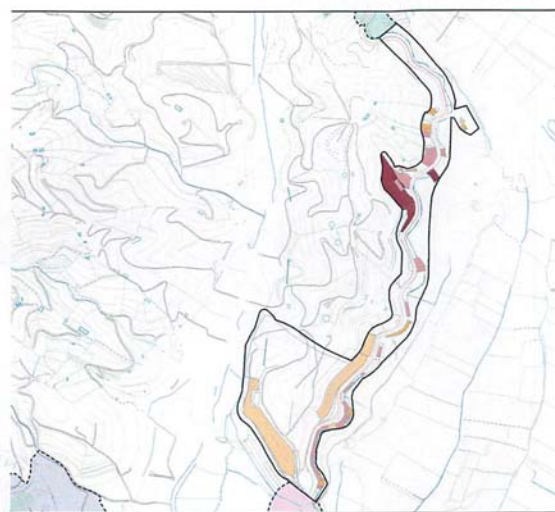
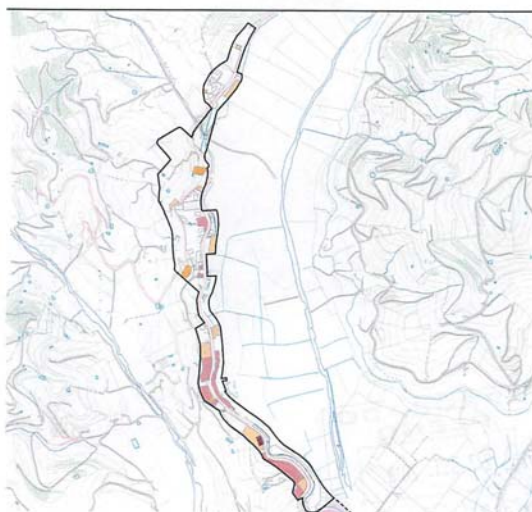
Antes del 1933 Entre 1934 y 1980 Entre 1981 y 1999 Después del 2000

Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar



EVOLUCIÓN HISTÓRICA . TORRECUEVAS

EVOLUCIÓN HISTÓRICA . COLINA TARAMAY



Núcleo de Almuñécar Torrecuevas
Rancho Verde Veilla Taramay
Antes del 1933 Entre 1934 y 1980 Entre 1981 y 1999 Después del 2000

Plano de EVOLUCIÓN HISTÓRICA del Municipio de Almuñécar



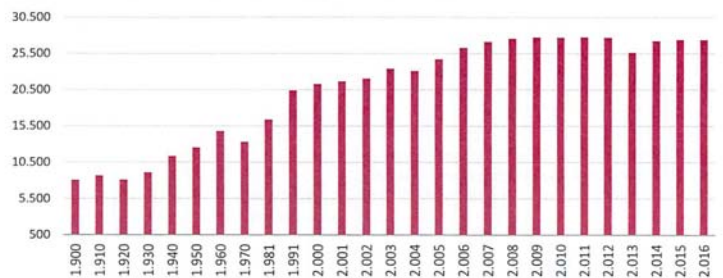
milias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas. Como se puede observar en la tabla, la natalidad de Almuñécar se ha mantenido en un rango en torno a 200-300 nacimientos anuales, con un máximo en el 2.005 de 290 nacimientos y un mínimo en 2.016 de 181.

Mortalidad

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

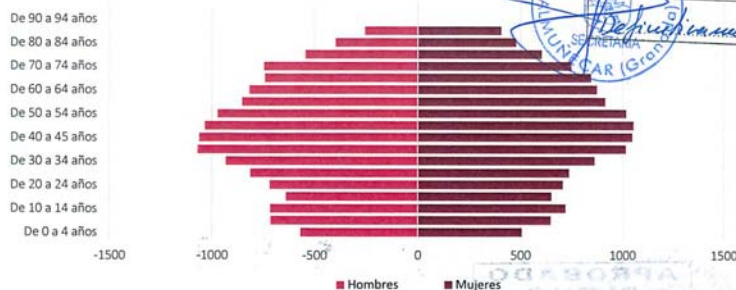
Como se puede observar en el gráfico, la mayor par-

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN



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

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2016

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



te de las defunciones a lo largo de los años coinciden con edades superiores a 65 años, siendo el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años, alcanzando el máximo de defunciones en este tramo en 2013. El valor total de las defunciones en el municipio se ha mantenido constante desde el año 2000, moviéndose en un rango entre 177 y 254 defunciones anuales.

Haciendo balance entre los nacimientos y defunciones de Almuñécar, podemos observar un crecimiento vegetativo oscilante, entre valores negativos y positivos, entre +85 del año 2007 y el valor negativo de 2016 de -58.

Migraciones

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

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

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

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Población										
Almuñécar	26.264	27.0150	27.544	27.696	27.703	27.754	27.703	25.586	27.195	27.391	27.397
		3,09%	1,73%	0,55%	0,03%	0,18%	-0,18%	-7,64%	6,29%	0,72%	0,02
Granada	8150.184	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297	915.392
		0,90	1,94	0,69	1,17	0,71	-0,18	-0,39	0,01	-0,23	-0,21

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

Como se puede ver en la tabla, desde el año 2006 la inmigración ha ido decreciendo progresivamente hasta el año 2016. La inmigración llegó al máximo en el año 2006 con 1.581 inmigraciones y al mínimo en 2013 con 863 inmigraciones.

La inmigración extranjera en Almuñécar procede principalmente de Reino Unido y Alemania, y constituye un colectivo que se establece en Almuñécar por su buen clima y su situación litoral.

Como se observa en la gráfica de los movimientos migratorios, mientras que las inmigraciones han descendido en los últimos años, las emigraciones han aumentado desde los 1507 emigrados en 2006, hasta alcanzar la cifra máxima de 1.358 en 2015, como consecuencia de los efectos de la crisis económica.

3.3.3. La población de Almuñécar

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Almuñécar. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2016 del municipio de Almuñécar asciende a 27.397, de los cuales 18.645 residen en el núcleo de Almuñécar, 4.201 en La Herradura, 2.741 en Velilla-Taramay y los 1.440 restantes en los Diseminados de Torrecuevas (794 habitantes), Río Seco (579 habitantes), el Rescate (48 habitantes) y El Cerval (19 habitantes).

Del total de población en el municipio, 13.589 son hombres y 13.808 mujeres. La distribución por sexo es casi al 50%.

Tal y como se observa en la gráfica de Pirámide de la población de 2016, aunque es bastante homogénea cabe resaltar algunos datos:

-Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 75 años, que representa un 71,1% de la población.

-El grueso de la población masculina se concentra en edades comprendidas entre los 45-60 años, disminuyendo el grueso de personas mayores de 84 años.

-La población femenina es más homogénea destacando una mayor concentración que la masculina en los rangos por encima de los 65 años.

En los últimos 10 años, Almuñécar ha sufrido un aumento poblacional de +29%, pasando de 21.170 habitantes en 1999 a 27.397 habitantes en la actualidad (tasa +0,0029).

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Almuñécar alcanza su mínimo en el año 1950 con 8.057 habitantes y su máximo en el año 2009 con 27.696 habitantes, superando el triple de población de finales de siglo.

Si se compara la evolución de la población de Almuñé-

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



car con respecto a la de la provincia de Granada:

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

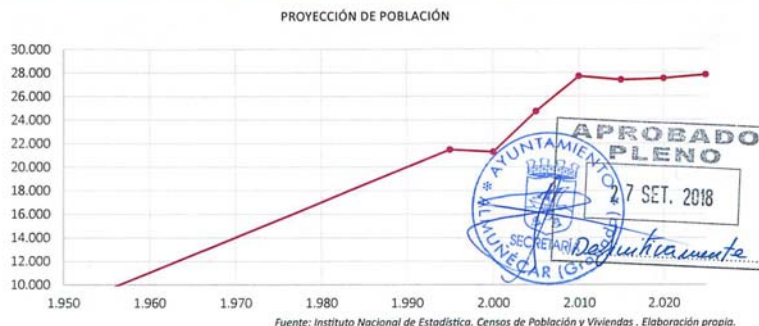
-La población de Almuñécar sufre un crecimiento poblacional continuo desde 2000 (donde existe una ligera disminución) y ésta pasa de 21.275 habitantes de ese año hasta los 27.397 habitantes de la actualidad.

3.3.4. Proyección de la población de Almuñécar

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

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

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad del núcleo de población se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a



ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

Según las tendencias observadas, a partir del año 2013 la población de Almuñécar ha sufrido un aumento poblacional. Para los cálculos de la previsión de población

se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 1999 y 2016. En el año 1999 Almuñécar tenía un total de 21.170 habitantes, aumentando a 27.397 habitantes en el 2016. Esto supone un crecimiento negativo del 29,41% y una tasa de crecimiento de +0,029. Según los datos del IECA de proyección de población, el crecimiento previsto para 2.020 y 2.025 en el muni-

PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN 2.016-2.031												
	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.030	2.031
Almuñécar	27.397	27.329	27.385	27.440	27.497	27.558	27.621	27.685	27.751	27.814	28.053	28.085

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (Elaboración propia, en el año 2.016 por discrepancia de datos del año 2016)

POBLACIÓN PROYECTADA POR UNIDADES TERRITORIALES. COSTA TROPICAL, GRANADA 2016-2031.																
	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
Costa Tropical	127.529	127.975	128.416	128.862	129.328	129.819	130.339	130.883	131.445	132.013	132.577	133.123	133.648	134.152	134.632	135.091
Albondón	896	897	897	898	898	897	896	896	895	895	894	894	893	891	890	888
Albuñol	6.919	6.986	7.053	7.118	7.183	7.249	7.315	7.381	7.449	7.516	7.582	7.646	7.708	7.1509	7.826	7.881
Almuñécar	27.271	27.329	27.385	27.440	27.497	27.558	27.621	27.685	27.751	27.814	27.874	27.929	27.9150	28.018	28.053	28.085
Guajares (Los)	1.107	1.099	1.090	1.081	1.072	1.063	1.055	1.046	1.038	1.029	1.021	1.013	1.005	997	990	982
Itrabo	1.068	1.071	1.073	1.0150	1.079	1.082	1.085	1.087	1.091	1.093	1.096	1.099	1.101	1.104	1.106	1.108
Jete	899	901	903	905	907	908	910	912	914	916	917	919	920	921	922	922
Lentegí	348	348	347	346	345	344	342	341	339	338	337	336	334	333	332	331
Lújar	509	509	510	510	510	511	511	510	510	509	509	508	507	505	503	501
Molvizar	3.115	3.113	3.112	3.111	3.111	3.111	3.113	3.116	3.119	3.123	3.128	3.133	3.137	3.142	3.146	3.151
Motril	61.077	61.265	61.455	61.653	61.869	62.102	62.358	62.632	62.922	63.225	63.531	63.834	64.136	64.433	64.725	65.014
Otívar	1.171	1.173	1.174	1.1150	1.178	1.180	1.183	1.186	1.189	1.192	1.195	1.198	1.200	1.202	1.204	1.206
Polopos	1.832	1.849	1.866	1.883	1.898	1.915	1.931	1.948	1.965	1.981	1.997	2.012	2.026	2.039	2.051	2.062
Rubite	455	454	453	452	451	450	449	448	447	446	444	443	442	440	438	436
Gualchos	4.919	4.996	5.072	5.147	5.222	5.296	5.368	5.441	5.511	5.580	5.647	5.712	5.771	5.826	5.877	5.923
Salobreña	12.490	12.523	12.555	12.586	12.618	12.654	12.692	12.731	12.770	12.809	12.847	12.882	12.914	12.944	12.971	12.996
Sorvilán	543	539	534	530	526	521	517	512	508	504	500	497	493	489	486	482
Vélez de Benaudalla	2.910	2.923	2.937	2.951	2.964	2.979	2.994	3.010	3.026	3.041	3.056	3.070	3.084	3.097	3.109	3.121

IECA. Población proyectada por Unidades territoriales Costa Tropical, Granada, Andalucía 2016-2031.



cipio de Almuñécar es el siguientes:

Proyección para 2020	27.497
Proyección para 2025	27.814

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

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

Nº personas	1	2	3	4	5	≥6	TOTAL
Nº hogares	415	530	385	345	50	50	1.770

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

La mayor parte de los hogares existentes en Almuñécar están compuestos por familias de 1 a 4 personas, siendo el número de hogares de 2 personas el más numeroso.

El tamaño medio es de 2,65 personas por hogar, destaca el alto porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años con alguno de ellos parado que alcanza el 66,84%.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indi-

cados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional del municipio de Almuñécar, se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del núcleo.



Principales indicadores del Censo de Población y Vivienda							
Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Porcentaje de núcleos mono parentales	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
2,65	77,58	22,42	0,150	48,59	66,84	15,74	-

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



4. Perfil del demandante de vivienda protegida

4.1. Introducción

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

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

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

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

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

Para ello, la calificación de una vivienda protegida exi-



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

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

- Proporciona información actualizada sobre necesidades de vivienda, permitiendo a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo.
- Establece los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

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

Almuñécar tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en BOP el 13 de febrero 2009, cuyo objeto es constituir el Regis-

tro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Almuñécar y regular su funcionamiento. Se la denomina "ordenanza reguladora del procedimiento de selección de adquirentes de viviendas protegidas" y se encuentra publicada su la web, en el portal de transparencia (VER ANEXO II)

4.2. Metodología

Para la realización de estudio de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía y en los datos facilitados por el ayuntamiento de Almuñécar.

Por parte del Ayuntamiento de Almuñécar se emite el Decreto adjunto (ANEXO I), visto el acuerdo de Junta de Gobierno Local, con fecha 7 de marzo de 2018, sobre el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, comunicando que la estimación de Demandantes en dicha fecha es de **150 inscripciones**.

De todas ellas se determinan, los requerimientos demandados en cuanto a número de habitaciones es la siguiente:

<u>Un dormitorio:</u>	2 inscripciones.
<u>Dos dormitorios:</u>	30 inscripciones.
<u>Tres dormitorios:</u>	111 inscripciones.

Más de tres dormitorios: 7 inscripciones.

Discapacitados con necesidad de vivienda adaptada: 1.

Conforme a lo previsto en el artículo 7.4 de la Ordenanza Municipal Reguladora por la que se establecen las Bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida de Almuñécar (B.O.P. núm. 111 de 14 de junio de 2010), y en el artículo 8 del Decreto 1/2012 de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, que indican que la inscripción en los Registros Públicos Municipales tendrá una vigencia de **tres años**, a contar desde la fecha de la misma ó desde la última actualización de los datos realizada por la persona inscrita, debiéndose en los tres últimos meses de vigencia de la inscripción, realizarse comunicación a la persona inscrita, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación, procediéndose en caso de no renovación a la cancelación de la inscripción en el RMDVP, se emitió resolución de alcaldía indicando:

Que por la Secretaría General se proceda a comunicar a las personas inscritas y que en caso de seguir interesadas en conservar la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, deberán

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Almuñécar	150	150	150	-	-	-	-	-	-	1	1
Granada	13.074	13.074	9.464	4.963	52,44%	4.501	47,56%	947	574	829	910

Fuente: Ayuntamiento Almuñécar. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida con fecha 6 de Abril de 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



proceder a solicitar la renovación en el plazo de tres meses desde que reciban la comunicación.

Se indica a los inscritos que para actualizar la solicitud, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 del Decreto 1/2012, deberán proceder a rellenar la solicitud de inscripción junto con todos sus anexos, que podrán obtener de la página web del Ayuntamiento, del Portal de la Transparencia, o físicamente de la Oficina de Atención a la Ciudadanía.

De igual forma se indica a los inscritos, que conforme a lo previsto en el artículo 7.6 de la ordenanza y 9 del Decreto 1/2012, se procederá a la cancelación de la inscripción en los Registros Públicos Municipales, por la finalización del período de vigencia de la inscripción sin que se hubiera procedido a la renovación.

Tras notificar la resolución a 126 inscritos que habían superado el plazo de tres años, se han recibido 15 solicitudes de renovación, quedando pendiente de publicación en el boletín oficial de estado, por ser la notificación infructuosa 7 inscripciones.

Por tanto, los resultados finales son los siguientes datos:

Número de solicitudes de alta:	349 + 21
Número de inscripciones:	261
Cancelaciones notificadas:	126
Cancelaciones pendientes de notificar:	7
Solicitudes de renovaciones:	15

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta. Este hecho permite obtener una información pormenorizada para la extracción, si los hubiera, de patrones o características comunes de la muestra.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en rela-

ción al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) de la renta familiar ponderada.

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

4.3. Caracterización de los demandantes

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

Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

En el municipio de Almuñécar existen 150 inscripciones con fecha de Abril de 2018.

Según la ordenanza reguladora de Almuñécar, las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo, emigrantes retornados tendrán más puntuación al igual que las unidades familiares con algún miembro dentro del Grupo de Especial Protección.

4.3.1. Edad de los demandantes.

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este rango de edad.

4.3.2. Composición de la unidad familiar.

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

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

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

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

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

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

La solicitud de inscripción al registro debe incluir los nombres, apellidos, fecha de nacimiento, nacionalidad, DNI (mayores de 14 años) y sexo, de cada uno de los miembros de la unidad familiar (aparte de los solicitantes primero y segundo). Igualmente, deberán

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

41



incluir los ingresos económicos de estos para cada uno de los miembros de la unidad familiar.

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

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

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

Se entiende por familia numerosa la integrada por uno o dos ascendientes, con tres o más hijos o hijas, sean o no comunes.

4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Se ha realizado una estimación basada en las solicitudes que se certifican en el Anexo II, para establecer un marco en el que podrían situarse las opciones de las demandas y el régimen preferente de los demandantes de vivienda protegida en el Ayuntamiento de Almuñécar. Como se puede observar en el gráfico, el Régimen de Compra sería el más demandado por los habitantes de Almuñécar con un 62%, le sigue en preferencia el régimen de alquiler con opción a compra con un 31% y finalmente con tan sólo un 7% estaría la opción de Alquiler.

De los datos anteriores se deduce que la mayoría de los demandantes de vivienda protegida prefieren la compra como primera opción.

4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de origen geográfico.

4.3.5. Renta media de los demandantes

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

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

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

Fuente: Ley 48/2016, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado.

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con datos de IPREM.

4.3.6 Renta media de la unidad familiar

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

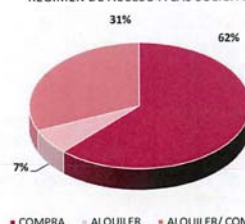
A estos efectos, la renta anual se obtendrá por agregación de las rentas de cada uno de los miembros computables de la familia que obtengan ingresos de cualquier naturaleza.

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

4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar

Para conocer qué tipo de viviendas necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Almuñécar, es necesario

RÉGIMEN DE ACCESO A LAS SOLICITUDES



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

42



tener en cuenta cuáles son sus ingresos, y este dato es imposible obtenerlo a nivel municipal. En cambio, sí lo conocemos para la Comunidad a través del informe del Observatorio de la emancipación de Andalucía.

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

4.4.1. Jóvenes

Los datos que se obtienen son de la Comunidad Andaluza en el primer trimestre de 2016, procedentes del Observatorio de la Emancipación de Andalucía.

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

En cuanto a la situación laboral, el 97,5% de la población joven ocupada entre los 16 a 24 años tiene contratos temporales siendo además la franja de edad con el salario más precario. Además en el 52,7% de los casos el periodo de desempleo es de larga duración.

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

Esto supone que la capacidad adquisitiva de la población joven es débil y sigue disminuyendo como en años anteriores, provocando la imposibilidad de independizarse o de poder adquirir una vivienda.

La capacidad adquisitiva de la población joven a lo largo de 2016 es muy baja, así el 71,5 % de las personas de entre 16 y 29 años no perciben ningún salario, una

situación que también sufren las personas entre 30 y 34 años (44 %). La tasa de pobreza de la población de menos de 30 años era de 46,8% en el 2014.

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este rango de edad.

4.4.2. Personas de 36 a 65 años

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este rango de edad.

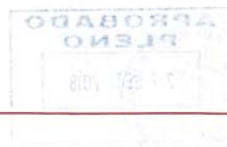
4.4.3. Mayores de 65 años

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este rango de edad.

4.5. Procedimiento y adjudicación según la ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La ordenanza reguladora del Municipio de Almuñécar está publicada en el B.O.P. el día 13 de febrero de 2009.

Dicha ordenanza no está adaptada al Decreto 1/2012, de 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida), por lo que el procedimiento de adjudicación se determina en el art. 11 de dicho Decreto 1/2012.



5. Estimación necesidades de vivienda protegida

5.1 Aspectos preliminares

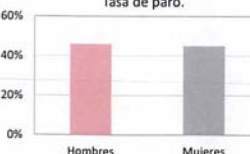
Población de 16 a 29 años emancipada.
Tasa de emancipación.



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



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



Fuente: Observatorio de emancipación de Andalucía. Año 2016

5.1.1 Introducción

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

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en "El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación

urbanas 2018-2021", así como en el "Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía", tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

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

	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres
Capacidad adquisitiva (euros netos anuales)					
Población joven sin ingresos ordinarios	539.300				
%/total población de su misma edad	41,4%				
Población joven sin salario	914.070	686.467	277.603	459.728	454.342
Variación interanual	0.06%	0.42%	-1.02%	-0.07%	0.19%
%/total población de su misma edad	70,2%	85,2%	45,8%	69,2%	71,2%
Hogares sin personas ocupadas	35.156	8.453	26.703	20.067	15.089
Variación interanual	20,71%	-21,29%	45,25%	19,06%	22,97%
%/total hogares de su misma edad	26,2%	36,0%	24,1%	26,6%	23,6%
Ingresos ordinarios persona joven	3.122,45	1.406,59	5.942,71	3.457,40	2.778,09
Salario persona joven	10.030,99	7.315,91	10.691,85	10.747,69	9.212,150
Variación interanual	-0.46%				
Persona joven emancipada	10.092,81	10.128,28	11.797,57	13.050,87	11.152,42
Persona joven no emancipada	81505,40	6.863,17	9.682,35	9.450,36	7.927,17
Ingresos hogar joven	16.2150,77	13.560,17	17.003,25	16.647,01	15.647,96
Variación interanual	-2.80%				

Fuente: Observatorio de la Emancipación de Andalucía. Primer semestre 2016.



emigrar hacia los municipios de la alrededor en busca de vivienda más barata.

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

5.1.2 Metodología

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

Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)	+	Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)
---	---	--

A continuación se profundiza en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que los datos de solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Viviendas disponibles a fecha de Abril de 2018, alcanza la cifra de 150 inscripciones.

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

Evaluación de la planificación territorial:

Para evaluar las tendencias territoriales que pudieran influir en el municipio de Almuñécar se ha analizado el planeamiento territorial, analizando las determinaciones legales de aplicación, especialmente las derivadas del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía.

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

POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalu-

lucía:

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

-Unidad territorial: Costa Tropical.

-Tipo de unidad territorial: Unidad organizada por red de Ciudad Media Litoral.

-Jerarquía del Sistema de ciudades: Ciudad Media 2 PEFM (Plan Especial del Medio Físico):

Según el catálogo de espacios y Bienes protegidos de la Provincia, el municipio está afectado por las siguientes protecciones:

I.A. Complejos litorales excepcionales

C.L-1 Cerro Gordo.

II.G. Paisajes Agrícolas Singulares.

A.G-5 Vega del Río de Jate.

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Almuñécar

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

Evaluación de la oferta de vivienda actual

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

Necesidades de vivienda protegida en base al Registro de Demandantes

Para cuantificar la demanda de vivienda protegida, uno-

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

5.2. Demanda de vivienda protegida

5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

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

Demanda reflejada por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

El registro Municipal de demantes de vivienda protegida en Almuñécar con fecha de Abril de 2018, constan **150 inscripciones**.

Demanda reflejada en base a la proyección de población.

Tal y como se ha analizado en el apartado 3.3.4. se ha estimado para el año 2020 una población de 27.497 habitantes y para el 2025 una población de 27.814 habitantes.

La tendencia del crecimiento poblacional del municipio de Almuñécar ha sido positiva en los últimos diez años, por lo que la estimación realizada para los próximos diez años continúa en la misma línea de aumento de la población.

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

En planeamiento urbanístico urbanístico vigente se establece reserva de suelo para la construcción de 139 viviendas nuevas en 3 sectores :P-14, P-15 en Almuñécar y el Sector de los Corrales en la Herradura.



En estas áreas de reserva de vivienda protegida se podrían construir en Almuñécar un total de 69 viviendas y en la Herradura otras 70, por lo que se establece un cómputo total de 139 viviendas.

De igual forma se podría contar con un solar de titularidad pública municipal situado en el P-12 en el núcleo principal de Almuñécar, que podría dar cabida a 12 viviendas adicionales. Por tanto el total resultante es de la posibilidad de creación de 151 nuevas viviendas en el término municipal de Almuñécar.

Se establece la necesidad de vivienda protegida para los demandantes existentes en la actualidad con fecha de Abril de 2018 (**150 inscripciones**).El planeamiento urbanístico sería capaz de absorber dicha demanda de vivienda protegida, a pesar de que sólo son 3 los sectores del suelo urbanizable tienen reserva de vivienda protegida. En los tres sectores, junto con un solar de titularidad pública se establece la posibilidad de construcción de un total de 151 nuevas viviendas protegidas.

Demanda reflejada por la encuesta municipal

El ayuntamiento de Almuñécar, con motivo de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ha realizado la publicación de un díptico informativo, además de una encuesta en la web, en el Portal de transparencia para darle una mayor difusión y poder gestionar una mayor difusión y participación ciudadana.

Los resultados de dicha encuesta están reflejados en el ANEXO III, en el que se han establecido la estadística en función de los datos obtenidos hasta fecha de Abril de 2018.

No obstante, este portal seguirá abierto, y se irán registrando los resultados en próximas revisiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar.

5.2.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el ayuntamiento de Almuñécar en el periodo de 2012 a diciembre de 2016 (últimos 5 años).

Las licencias de obra nueva Mayor, en este periodo, fueron un total de 181, correspondientes a sólo a dos anualidades, la del 2014 con 25 licencias y la del 2016 con 156 licencias.

Las licencias de obra nueva menor, sin embargo se mantuvieron en un desglose pautado en los 5 años con un total de 40 licencias.

El número más cuantioso de licencias corresponden a Rehabilitación. Las de Obra menor son las más significativas, con un total de 319, que se fueron distribuyendo en un rango aproximado de 60 licencias por anualidad.

En cuanto a Rehabilitación Obra Mayor se han otorgado 126 licencias en total, con un distribución en un rango de 15 a 30 licencias por año.

Programas Preferentes. Planes de Vivienda.

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA e INFRAVIVIENDA

En el año 2008 se ha ejecutado un programa de actuación y ayuda en vivienda por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda. Se asignaron 10 actuaciones, en el Programa de Rehabilitación Autonómica, de las cuales se ejecutaron finalmente 8 actuaciones.

PROGRAMAS	Asignadas	ACTUACIONES ACTIVAS
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA		
AÑO 2.008	10	8
INFRAVIVIENDA		
	-	-

5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida

Con datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 (ver ANEXO I, II), se determinan sólo determinados criterios que se pueden especificar.

Según régimen de acceso

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de régimen de adquisición de vivienda.

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Régimen de alquiler	-
Régimen de alquiler con opción a compra	-
Compra	-

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este rango de edad

Según tipología del hogar demandado

No hay datos sobre tipología del hogar demandado.

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Un dormitorio	2
Dos dormitorios	30
Tres dormitorios	111
Más de tres dormitorios	7
Total	150

Solicitudes de vivienda adaptada

En sólo una solicitud se ha rellenado el apartado de



"necesidad de vivienda adaptada".

Solicitudes según nivel de ingresos

Sólo se tienen solicitudes.

SOLICITUDES/INSCRITOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
0-0,99	-	-	-
1-1,49	-	-	-
1,5-2,49	-	-	-
2,5-3,49	-	-	-
3,5-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-
Total	-	-	-

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de IPREM.

5.3. Necesidades de vivienda protegida

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

5.3.1. Aspectos cuantitativos

Necesidades cuantitativas

Población y nuevos hogares:

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

Necesidades derivadas de la casuística social

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

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

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

Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

Actualmente se está actualizando el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida. Con fecha Abril de 2018 existen 150 inscripciones.

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

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

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

c) Estar empadronado en el municipio de Almuñécar."

Dentro de las solicitudes activas, se les dará mayor puntuación a las que el solicitante lleve más años empadronado en el municipio (las Víctimas de Violencia

de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad), a aquellas cuya unidad familiar esté constituida por 5 o más miembros, o que tengan alguno de sus miembros pertenecientes al Grupo de Especial Protección y que tengan un IPREM familiar inferior a 0,70.

Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, tras el estudio de los datos anteriores las solicitudes pasarán a considerarse inscripciones.

Estado del parque de viviendas existente.

El estado del parque de viviendas del núcleo de Almuñécar es en general bueno, aunque hay ciertas zonas donde se concentran un mayor número de residencias en mal estado ó ruina. Se trata de los Cascos Antiguos del núcleo principal de Almuñécar y La Herradura. (Ver Anexos de Rehabilitación e Infravivienda)

Nivel de ingresos y renta media esperada.

A menores rentas disponibles, la demanda de vivienda protegida aumenta. Por tanto, el análisis se centra en el nivel de renta medio de los hogares con respecto a otros casos, para así determinar la mayor o menor presión que en este aspecto arroja este indicador sobre la demanda de vivienda protegida.

5.3.2. Aspectos cualitativos

Necesidades cualitativas

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

Como ya hemos observado, el tamaño medio de hogar se encuentra actualmente en 2,65 para Almuñécar

con una tendencia en los últimos años a la baja, pero simultaneándose actualmente con la coyuntura económica existente con una cierta reagrupación de unidades familiares más amplias. Por tanto, convivirán en los próximos años modelos tendentes a ambos casos, tanto hogares generalmente de menor tamaño como una cierta demanda de viviendas de tamaño suficiente para albergar grupos familiares mayores.

Grado y grupos de exclusión social.

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

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

El Centro de Servicios Comunitarios del municipio tienen contabilizados el total de usuarios del municipio en situación vulnerable, habiendo de discernir cual de ellos tienen realmente necesidad de alojamiento.

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

5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos

5.4.1. Legislación de aplicación

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

Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

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

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

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

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

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

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

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

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

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

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y apli-

		2012	2013	2014	2016	2016	TOTAL
Obra nueva	Obra mayor	0		25		156	181
	Obra menor	13	3	5	8	11	40
	Total	108	77	97	83	80	
Obra rehabilitación	Obra mayor	33	15	29	24	25	126
	Obra menor	75	62	68	59	55	319
	Total	108	77	97	83	80	

Fuente: Ayuntamiento de Almuñécar. Elaboración propia.



cación del Plan.

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

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

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

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

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

Artículo 14. Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.

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

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

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

Artículo 19. Financiación.

		2012	2013	2014	2016	2016	TOTAL
Tipo licencia	Privada	111	110	102	123	120	566
	Pública						0
	Total	111	110	102	123	120	566

Fuente: Ayuntamiento de Almuñécar. Elaboración propia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

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

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

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

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

Artículo 20. Situaciones de alojamiento transitorio.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de la siguiente documentación:

2. SECRETARÍA DE ALMUÑÉCAR (GRANADA) 21 SET. 2018



de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

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

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

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

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

Legislación de aplicación. Niveles de ingresos

Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.

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

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

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

b) La cuantía relevante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

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

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

Nº miembros	Coeficiente
1	1,00
2	0,90
3 o 4	0,85
5 o mas	0,80

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

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

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

5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

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

Título 2. Disposiciones en materia de vivienda

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

Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap 1 Medidas para la eliminación de infravivienda



cap2 Rehabilitación residencial
cap 3 Rehabilitación urbana

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

5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda

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

1. Actuaciones en materia de vivienda:

1.A. Vivienda protegida

- a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
- b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
- c) Viviendas Protegidas de precio limitado

2. Fomento del alquiler

- a) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.
- b) Programa de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.
- c) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

3. Medidas de carácter habitacional.

- a) Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
- b) Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de ofertas de viviendas.

4. Parque público residencial

- a) Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.
- b) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda

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

1. Vivienda protegida

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

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

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

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

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

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

del proyecto.

Personas destinatarias de viviendas protegidas.

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

Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

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

Superficie y diseño para la calificación.

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

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

En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

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

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse como máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

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

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

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

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al

Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

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

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

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

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

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

Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, y en particular de las convocatorias que se efectúen en materia de acceso conforme a los

ingresos familiares de las personas solicitantes, en el momento de la presentación de la solicitud.

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

2. Fomento del alquiler

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

Objeto.

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

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

- a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.
- b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.
- c) Los planes municipales de vivienda y suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2018-2021.

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

En el caso de cesión en alquiler, los contratos se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y transcurrido el plazo de vigencia y prórrogas regulado en dicha Ley,





únicamente podrán formalizarse nuevos contratos con la misma persona arrendataria cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:

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

Procedimiento.

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

- Acreditación de la titularidad del suelo o edificación.
- Cédula urbanística.
- Calificación Provisional de la promoción o compromiso de aportarla en el plazo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente a la resolución de la convocatoria.
- Coste previsto de la actuación y estudio de la viabilidad económica.
- Criterios para la selección de los demandantes.

- Plan de intervención social que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles establecidos en el artículo 8.

A la vista de las solicitudes recibidas y de los objetivos convenidos con el Ministerio de Fomento, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá sobre las actuaciones a financiar y las propondrá a dicho Ministerio, teniendo en cuenta como criterio para su selección la existencia de plan municipal de vivienda y suelo que recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

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

2.B. Programa de ayudas a personas inquilinas.

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

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

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

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.

- Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora de carácter público, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir. El procedimiento para la concesión de las ayudas será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal 2018-2021, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

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

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

Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestionará de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

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

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

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

- Alojamientos para grupos de especial protección.
- Relación entre programa habitacional de la vivienda y familiar de los inquilinos.
- Escalonamiento social de precios: renta en relación a esfuerzo económico.
- Renta asequible, que no superará el 80 por ciento de la renta del mercado en su zona, sin superar el máximo establecido para acceder a las ayudas a personas inquilinas.
- Ofrecer además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos con criterios ecológicos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).
- Integración en la ciudad y servicios disponibles.

- Participación de los grupos de interés en la toma de decisiones.

- Cooperación con otros gestores afines y aportación de conocimientos.

- Generación de empleo asociado y remuneración justa.

3. Medidas de carácter habitacional

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

Objeto.

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

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

Selección de las personas autoconstructoras.

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

El programa de permutas protegidas de vivienda y la oferta de viviendas

Objeto.

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

Requisitos.

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

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



e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.

Según la Orden del 5 de octubre de 2017 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se establecen las bases reguladoras para la creación de la bolsa de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Parque público residencial

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

Programa de actuaciones.

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

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

Al objeto de promover una gestión integral de dicho

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

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

La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.

Dicho Programa desarrollará medidas de carácter temporal y delimitará los requisitos necesarios que deben cumplir las personas destinatarias para poder solicitar las ayudas. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminaciones de renta por causas tasadas.

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

Objeto.

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

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

5.4.5. Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas de alquiler.

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de IPREM.

Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra.

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de IPREM.

Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda.

No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de IPREM.



5.4.6. Conclusiones No se pueden determinar los datos de las 150 inscripciones con fecha de abril de 2018 con este criterio de IPREM.

5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación

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

5.5.1. Legislación de aplicación

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

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

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

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

3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes esta-

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

Artículo 18. Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

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

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

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

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

5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación

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

La rehabilitación está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial. En primer lugar porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad.

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

1. Programa de transformación de infravivienda

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

2. Rehabilitación residencial

- Programa de rehabilitación autonómica de edificios
- Programa de rehabilitación autonómica de viviendas
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas





d) Programa de rehabilitación energética del parque público residencial

3. Rehabilitación urbana

- a) Áreas de Rehabilitación integral
- b) Regeneración del espacio público
- c) Rehabilitación de los edificios públicos

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

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de:

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

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

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

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

Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta finalidad suponga al menos el 25% del coste total de

las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

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

- I.P.R.E.M. menor a 2,5, se incrementarán de 7.600 euros, hasta un máximo de 8.000€
- I.P.R.E.M. menor de 1,5, se incrementarán de 8.880 euros, hasta un máximo de 9.600€.

5.5.3. Programa de transformación de infravivienda

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

Este Plan, el primero que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, cumple con los mandatos de la misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes fines:

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

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

Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía

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

Programa de transformación de infravivienda

1. El Programa de transformación de infravivienda tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

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

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

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

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

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

- a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o a 36 metros cuadrados, en caso de no establecerse dicho requisito en el mismo.
- c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva avaladas por el correspondiente informe técnico, que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.

3. El presupuesto máximo para cada actuación de

transformación de infravivienda será de 31.600 euros, entendiendo por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

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

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

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

5. No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

Objeto

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmen-



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)



te deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

Selección de actuaciones

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.
2. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.
3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

Ejecución de las actuaciones

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

Financiación

1. La Consejería competente en materia de vivienda

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

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

Para ello, es prioritaria la realización del citado Mapa Urbano de la Infravivienda del Municipio, y la cuantificación de dichas viviendas.

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

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

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

5.5.4. Rehabilitación residencial

Programa de rehabilitación autonómica de edificios

Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.
2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2016, de 30 de octubre, relativas a:
 - a) La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:

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

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

- 1º) La instalación de ascensores, adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.





- 2º) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.
- 3º) La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.
- c) La mejora de la eficiencia energética de los edificios. En particular:

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

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

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

Requisitos y limitaciones

1. Los edificios objeto de actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

60

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

- b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.

- c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de las actuaciones.

- d) Al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.

- e) Al menos un 70% de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus residentes.

- f) Habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2016, de 30 de octubre.

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

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

vos que afecten a la estabilidad del edificio.

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

Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal 2018-2021

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria establecidas en el Capítulo V del Plan Estatal 2018-2021, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos, en las que al menos el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM y que además de con lo regulado en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 74.

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

Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio

Podrán ser beneficiarias de las ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales que afecten a la estabilidad del edificio.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



sionales para la emisión del informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal 2018-2021, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, en la cuantía que determine la normativa de desarrollo, las comunidades de propietarios en las que, al menos, el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM.

Programa de rehabilitación autonómica de viviendas

Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

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

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

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

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

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

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

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

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



les y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

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

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

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

5. No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el anterior apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas

La Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente

62



Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

Programa de rehabilitación energética del parque público residencial

Objeto

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

Selección y ejecución de actuaciones

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

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

a) Obras de mejora de la envolvente térmica de los edi-

ficios.

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

c) Renovación de los sistemas de iluminación y climatización.

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

d) Asistencias técnicas necesarias.

3. En todo caso, las actuaciones seleccionadas para su financiación habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética que se contempla en la Tabla 1 «calificación de eficiencia energética de edificios destinados a viviendas» (apartado 4 del documento «Modelo de Etiqueta de Eficiencia Energética», contenido en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética: apartado 3 del artículo 7 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril).

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

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

b) La viabilidad económica y financiera de las propuestas.

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

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



sente Plan.

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

Financiación

La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta un 70% del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan.

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

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

Programa de rehabilitación singular

Actuaciones de rehabilitación singular

1. La Consejería competente en materia de vivienda

podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

5.5.5. Rehabilitación urbana

Áreas de Rehabilitación Integral

Objeto

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

3. Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

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

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

Actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Plan Estatal 2018-2021

Las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VI del Plan Estatal 2018-2021. El Plan estatal que lo sustituya, en su caso, para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. En tal caso, la delimitación prevista en el artículo





90 tendrá los efectos de la delimitación de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas requerida en el artículo 27 del citado Plan.

Regeneración del espacio público

Objeto

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

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

Financiación

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

2. Los ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un

mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

Rehabilitación de edificios públicos

Objeto

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

Selección de actuaciones

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

Financiación

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

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

pondiente normativa de desarrollo.

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

6. Colectivos en riesgo de exclusión social

6.1 Introducción

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

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

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

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

La mayor intensidad de exclusión relacionada con la vivienda se da en el entorno urbano, y es que la exclusión social relacionada con la vivienda y el espacio urbano tiene su origen en un factor generador clave: el carácter socialmente selectivo y especialmente segregador de los mercados de vivienda, de estructura oligopólica y carácter fundamentalmente especulativo, con

64



una presencia pública generalmente débil o residual y con poca atención a los aspectos medioambientales.

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos de encarecimiento muy por encima de las tasas de inflación. Todo ello ha provocado una crisis de accesibilidad, es decir, de exclusión del mercado inmobiliario de amplios sectores sociales. Por otro lado, a la exclusión del acceso a la vivienda se añade la persistencia y constante emergencia de barrios degradados, viviendas inadecuadas y habitabilidad sin condiciones. La persistencia es porque muchos de estos problemas tienen su origen en la industrialización y en los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, pero hay que hablar también de renovación de los problemas en la medida en que se está dando una reproducción de los fenómenos de degradación vinculada a los nuevos procesos de exclusión social.

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

Los colectivos analizados son:

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

sufren otras problemáticas sociales.

- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas.

6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social

6.2.1 Mujeres maltratadas

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

- Violencia física, que incluye cualquier acto de fuerza contra el cuerpo de la mujer, con resultado o riesgo de producir lesión física o daño.
- Violencia psicológica, que incluye toda conducta, verbal o no verbal, que produzca en la mujer desvalorización o sufrimiento a través de amenazas, humillaciones o vejaciones, exigencia de obediencia o sumisión, coerción, insultos, aislamiento, culpabilización o limitaciones de su ámbito de libertad.
- Violencia económica, que incluye la privación intencionada, y no justificada legalmente, de recursos para el bienestar físico o psicológico de la mujer y de sus hijos o la discriminación en la disposición de los recursos compartidos en el ámbito de la pareja.
- Violencia sexual y abusos sexuales, que incluyen cualquier acto de naturaleza sexual forzada por el agresor o no consentida por la mujer.

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer. Del año 1998 al 2000 se aprobó el I Plan de acción contra la Violencia

Doméstica, aprobándose en este plan la Ley Orgánica 11/99 y la Ley Orgánica 14/99 con modificaciones del Código Penal y de la Ley de Enjuiciamiento Criminal

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

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

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

Según los datos del Centro de Servicios Sociales Comunitarios del ayuntamiento de Almuñécar actualmente existen 90 mujeres que han denunciado malos tratos y 31 que tienen a día de hoy una medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación en vigor.

6.2.2 Mujeres en situación vulnerable

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

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

Las causas del incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se debe, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras.

Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendrá un papel protagonista.





Según los datos del Centro de Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento de Almuñécar, los núcleos monoparentales en los que la mujer es cabeza de familia son 1.025.

6.2.3. Mayores en situación vulnerable

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

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

En el año 2016 existían un total de 5.754 personas mayores de 65 años. De este número total, el 46,59% supera los 75 años de edad, con 2.681 personas.

Mayores de 65 años:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
2.553	2.660	2.785	2.857	2.701	2.915	2.965	2.495	2.987	3.053	

Mayores de 75 años:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.883	1.982	2.249	2.348	2.142	2.444	2.565	2.178	2.540	2.622	

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

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

Además suponen un 27,19% de la población total del municipio de Almuñécar.

Según los datos aportados por el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del municipio de Almuñécar, de los usuarios de su servicio, la cifra de mayores que viven solos en la actualidad es de 862 personas, del total de 1.946 mayores, lo que constituye 44,29%.

6.2.4 Menores en situación vulnerable

Según los datos aportados por el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del municipio de Almuñécar de los usuarios de su servicio, el número de menores en situación vulnerable (menores en riesgo, integrantes de familias en situación de exclusión social, etc.) es de 484 personas. Se realiza un estudio muy detallado sobre dicho colectivo.

Para el análisis de la población menor de edad en situación vulnerable se tienen en cuenta distintas variables para su estudio:

1. Población parada que reside en viviendas familiares por sexo.
2. Tipo de núcleo familiar en el que viven los menores, con un total de núcleos familiares, 5.304
3. Familias usuarias de Servicios Sociales con demanda de cobertura de necesidades básicas y en situación de riesgo con proyecto de intervención familiar.
 - 3.1. Cobertura necesidades básicas sin intervención complementaria.
 - 3.2. familias en situación de riesgo con proyecto de intervención familiar

4. Familias usuarias demandantes de prestaciones complementarias en un proyecto de

tratamiento familiar.

5. Programa de Refuerzo de la Alimentación Infantil en colegios públicos de Educación Infantil y Primaria con servicio de comedor escolar:

6.2.5. Personas sin hogar

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

Según los datos aportados por el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del municipio de Almuñécar, de los usuarios de su servicio, no existen datos cuantificados respecto a personas sin hogar en el municipio de Almuñécar.

6.2.6 Desahucios

Según los datos aportados por el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del municipio de Almuñécar, de los usuarios de su servicio, no existen datos disponibles de manera oficial, en cuanto a desahucios de la vivienda habitual ocurridos con familias usuarias del Centro. No obstante, destaca que desde su servicio se han tramitado 122 ayudas de emergencia social para cubrir gastos de alquiler de vivienda habitual de familias con especial vulnerabilidad, de las cuales 7 se han tramitado con fianza para su incorporación a una nueva vivienda.

Por lo tanto se mantendrá un punto de:

Información y asesoramiento en Materia de desahucio.



cios.

La importancia que la vivienda tiene para los ciudadanos es innegable. La misma no solo es un ámbito que proporciona un alojamiento adecuado, sino también la posibilidad de llevar a cabo un proyecto de vida personal y familiar desde el que se garantice la dignidad humana. Por ello, la pérdida forzosa de la misma atenta directamente contra lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos así como la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía que también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

Con la llegada en 2008 de una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española, se ha puesto de manifiesto que muchas familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este contexto, desde el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, se ha iniciado la lucha contra los desahucios en Andalucía con la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para garantizar la función social de la vivienda que no ha llegado a desplegar todos sus efectos toda vez que se encuentra parcialmente suspendida por el Tribunal Constitucional, como consecuencia del recurso presentado por el Gobierno de España.

Por otra parte, la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, mediante su disposición adicional tercera, añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2012, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el

Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

En desarrollo de esta disposición, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por el decreto 141/2016, de 2 de Agosto, dedica el capítulo II al referido Sistema de información estableciendo su objeto y prioridades así como su carácter de respuesta integral de la Junta de Andalucía frente a la problemática de los desahucios.

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios es concebido como un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

Prevención

Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico "pro consumidor", se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

Protección

Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

LÍNEAS GENERALES

- A quién puede ayudar
- En qué puede ayudar
- Qué servicios ofrece
- Qué requisitos se necesitan para acceder

A quién puede ayudar

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, como su propio nombre indica, ofrece información y asesoramiento a personas con dificultades para mantener su vivienda habitual y permanente, ya sea porque no pueden hacer frente al pago de la cuota hipotecaria al pago de la renta del alquiler. Asimismo presta sus servicios a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente y





a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

En qué puede ayudar

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento integral en Materia de Desahucios informa sobre los derechos y servicios que asisten a las personas con dificultades relacionadas con la vivienda. Se asiste al desahucio informándolo y acompañándolo en el procedimiento judicial de desahucio y en la relación frente a la entidad de crédito.

Igualmente, se presta un servicio de información y asesoramiento, respecto de los recursos asistenciales y ayudas que pueden recibir, a las personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social y a las que por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

Qué servicios ofrece

Los servicios ofrecidos son asesoramiento e información sobre los recursos asistenciales y ayudas disponibles en las distintas administraciones públicas de cara a mejorar sus condiciones de vida y facilitar el mantenimiento o el acceso a la vivienda.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

Prevención. Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

Intermediación. Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico "pro consumidor", se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

Protección. Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúa a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Protección. Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúa a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Qué requisitos se necesitan para acceder

Para acceder al sistema basta con ser mayor de edad y estar empadronado en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes

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

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

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

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

FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de

noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).

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

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

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

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

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

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

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

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

CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas

Actualmente de las inscripciones que tiene el registro se reparten entre los siguientes grupos:



68



6.4. Dotaciones y equipamientos

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

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

Este tipo de situaciones lleva a la planificación de espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan "intereses" comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más "integrales", con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de

exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego.

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

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

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

Grupos de especial protección			
JOV	-	RUP	-
MAY	-	EMI	-
FNM	-	DEP	-
FMP	-	DIS	-
VVG	-	RIE	-
VT	-	CAS	-

En el registro de demandante de Almuñécar no consta que haya: víctimas de violencia de género; víctimas del terrorismo; emigrantes retornados y personas procedentes de situaciones catastróficas.

Discapacitados

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

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

Los datos aportados por el Registro de Demandantes tras la inscripción, indican que sólo existe 1 inscripción con la necesidad de vivienda adaptada por tener algún miembro movilidad reducida o por haber algún miembro usuario de silla de ruedas.





2 habitaciones. Entendiendo por básicos, como se ha dicho, aquellos relacionados con la exclusión social, mayores y víctimas de violencia de género.

7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

7.1. Introducción

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Almuñécar.

Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial se sumará la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios

A continuación se pasa a describir los barrios existentes en el núcleo de Almuñécar y su estado de conservación y posibles indicadores de vulnerabilidad urbana.

Barriadas del Casco Antiguo

Analizando el conjunto histórico de Almuñécar se localizan diferentes zonas o barriadas, con características similares respecto a la morfología de sus calles, tipologías edificatorias así como en la época en la que se consolidaron.

Las zonas o barrios más antiguos y consolidados desde época medieval son: 1. Barrio de San Miguel, 2. La zona en torno al cerro de la Iglesia y 3. La zona comercial. En cuanto a las nuevas zonas de expansión se encuentran, el perímetro del conjunto histórico: Avda. Andalucía, el borde litoral, Avenida Cala y Carrera de la Concepción.

1. El Barrio de San Miguel

El barrio de San Miguel está situado en la zona más alta del conjunto histórico de Almuñécar que fue el primer asentamiento urbano de la ciudad.

Destaca por la singularidad de sus construcciones y so-

bre todo por la disposición de sus viviendas en ladera que dota a la zona de una oportunidad visual y paisajística que caracteriza al conjunto histórico de Almuñécar. Las edificaciones responden a la tipología histórica tradicional de uso casi exclusivamente residencial situadas en calles estrechas y quebradas, que salvan las fuertes pendientes de la colina.

Estado de conservación: Es un barrio bastante bien conservado donde en la mayoría de los casos han respetado la tipología de sus construcciones tradicionales. No obstante, en este área se encuentran los edificios más antiguos del núcleo urbano, por lo que algunos de ellos se encuentran deteriorados y en estado precario.

En mal estado de conservación se encuentran algunas edificaciones en la Calle Nueva, Calle Morería Alta y Calle Vélez. Otro conjunto de edificaciones que no se han mantenido correctamente y se encuentran en estado de ruina, son las edificaciones que están apoyadas sobre la Cueva de Siete Palacios.

2. Cerro de La Iglesia de la Encarnación



La Herradura

70



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



Se trata de otra zona histórica con valores propios que se extiende en tono a la Iglesia de la Encarnación y de la Plaza de Los Higueros. Es una zona que destaca por la singularidad de sus edificaciones con alto nivel arquitectónico, estilo señorial, relacionadas con la Iglesia y el Ayuntamiento.

El uso de sus edificios es residencial exclusivo o compartido con comercio en la parte baja en la mayoría de los casos.

Estado de conservación: Dentro de esta zona el estado de conservación con más deterioro se encuentra en Calle Pósito y Calle Trinidad de alto valor arquitectónico.

3. Área comercial

Se denomina de esta manera el eje que une la antigua Puerta del Mar con la Puerta de Vélez. Comprende la Calle Vélez, Plaza del Ayuntamiento, Calle Cruz, Calle Real, Calle Alta del Mar, Calle Baja del Mar y Plaza La Rosa.

Desde finales del siglo XV se concentraba en esta zona la mayor parte de la actividad comercial seixitana. Había una mezquita junto a la Puerta del Mar, la mayor parte de las tiendas y próximas al mar, la atarazana y la

aduana del azúcar de los genoveses.

Este eje comercial ha seguido manteniendo su actividad originaria, y actualmente es una zona peatonal que se caracteriza por su flujo continuo.

En esta zona, a parte de edificaciones tradicionales se encuentran inmuebles de tipología señorial, debido a que estas edificaciones suelen estar más vinculadas al centro comercial y administrativo de los núcleos urbanos.

El uso predominante de esta área es el residencial y el comercial.

Estado de conservación: La gran actividad comercial de esta zona hace que muchas edificaciones hayan cambiado el uso residencial unifamiliar por uso comercial exclusivo, manteniendo sólo el local de planta baja, por lo que en numerosas parcelas se encuentran las plantas superiores en estado de abandono y deficiente estado de conservación.

Será de gran interés la revitalización de éste área, habilitando las plantas superiores para que la conservación de estas construcciones de gran valor arquitectónico. Cabe destacar como edificaciones de gran valor arquitectónico el convento de Mínimos en Calle Pescadería.

4. Borde litoral del conjunto histórico

Se incluyen en esta área la línea de fachada del Paseo Prieto Moreno y Paseo del Alttillo. Es el borde Sur del conjunto histórico de Almuñécar, que ha sufrido las consecuencias más negativas de la presión turística donde los modelos de ocupación han estado más preocupados por la explotación exhaustiva del suelo disponible, que en el análisis del entorno geográfico y humano sobre el que se asientan.

El Paseo del Alttillo era hasta hace poco años un lugar de estancia y relajación, donde se encontraban algunas edificaciones residenciales, hoteles de lujo y los baños del Carmen con su ancho paseo como lugar de relación entre los habitantes de Almuñécar y en la actualidad se trata de una frontera impermeable de bloques plurifamiliares de ocho plantas de altura de medida entre el núcleo histórico y el mar.

Estado de conservación: Su estado de conservación es bastante aceptable con algunas patologías de carácter puntual encontradas debido a su proximidad con el mar.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



5. Ladera oriental del cerro de la Iglesia. Avenida de Andalucía.

Este área es el límite oriental de la delimitación del conjunto histórico y se ha ido extendiendo progresivamente desde la apertura de la avenida de Andalucía, lugar en donde se encontraba una rambla, que era el límite entre la ciudad y el mundo periurbano, donde la agricultura de regadío tenía una fuerte presencia. Los edificios construidos a ambos lados de esa vía y en las que corren paralelas a esta, más cercanas al centro (calle Andrés Muller, Buenos Aires y Bilbao) son de gran altura, hasta alcanzar de nuevo el mar por la zona del Altillo. Estas construcciones de bloques plurifamiliares de gran altura se han introducido en el casco antiguo colmatando manzanas históricas, como se puede comprobar en la plaza Noreta, la de la Victoria y la calle Portillo de la Victoria e incluso la plaza de Buenos Aires hasta la calle Aduana Vieja.

Estado de conservación: En general es una zona bien conservada, existían unos cuantos edificios en grave estado de conservación que era un antiguo almacén comercial y algunas casas limítrofes que en estos últimos años se han procedido a rehabilitar y en el caso del almacén a sustituir por una vivienda.



6. Borde noroeste del conjunto histórico

Esta zona define el perímetro noroeste del conjunto histórico, Carrera de la Concepción y Avenida de Cala, donde se han realizado a lo largo de estos últimos años numerosas intervenciones de sustitución de inmuebles, debido a la relación que tiene esta zona con las nuevas áreas de expansión de Almuñécar.

La Casa de la Cultura ha influido notablemente como elemento definidor de la escena urbana de esta zona y en las formas de intervención de los inmuebles que lo rodean, sobre todo en la altura y volumen de éstos. Estas nuevas intervenciones en esta zona de la ciudad son, por lo general, bloques plurifamiliares de uso residencial.

Estado de conservación: En el límite norte del conjunto histórico no se encuentran graves patologías en la edificación. Sólo en la fachada de la Carrera de la Concepción se encuentran algunos inmuebles que no se han mantenido correctamente y que necesitan mantenimiento.



Tipología del parcelario del centro histórico

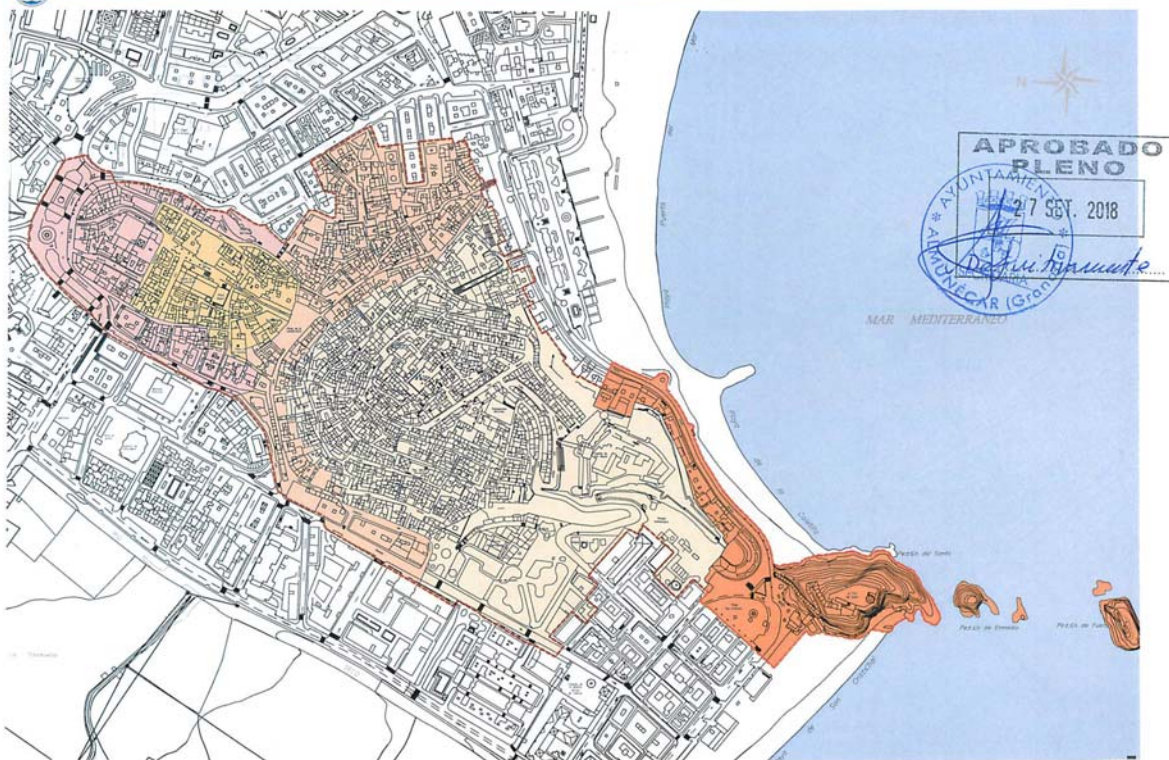
El parcelario del Centro histórico de Almuñécar se caracteriza por tener manzanas muy irregulares con parcelas de superficies muy pequeñas, producto de la continua evolución de la primigenia ciudad romana e islámica que ha dado lugar a la heterogeneidad de las manzanas del interior.

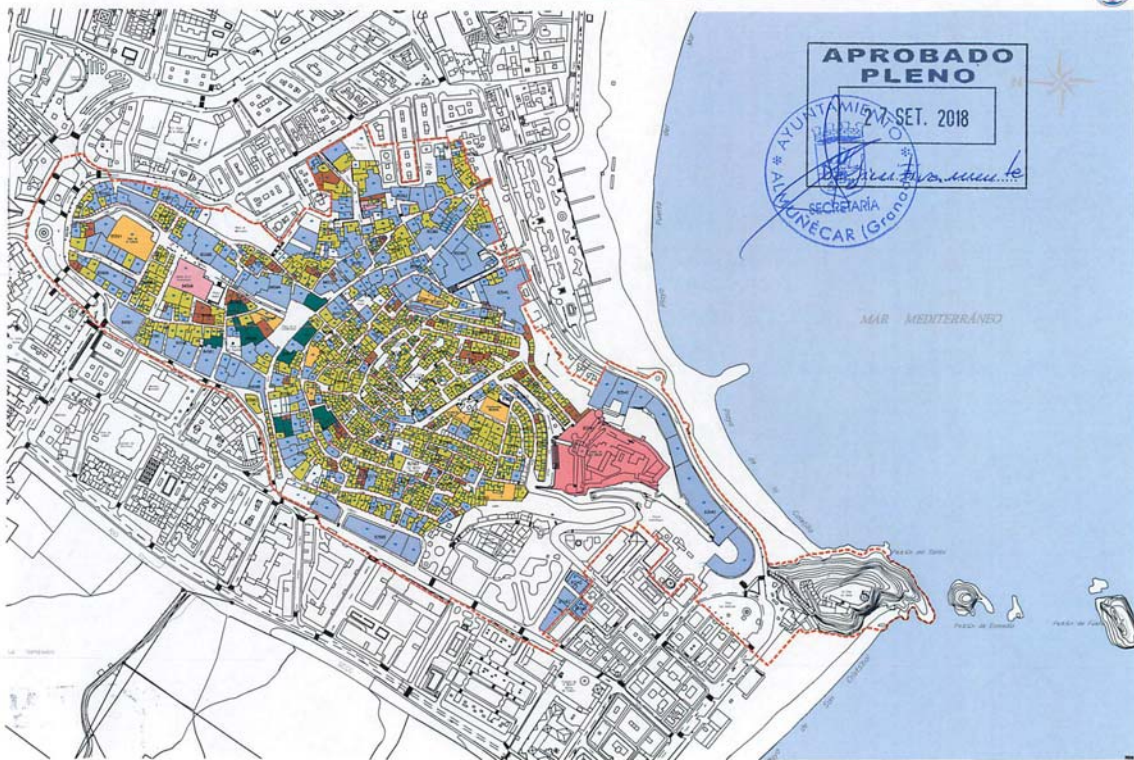
Esta característica, muy acentuada en las zona del Cerro de San Miguel, se va suavizando conforme descendemos a la zona del área comercial y a los bordes litorales, ladera oriental y borde noroeste, donde las calles tienen características del típico asentamiento en ladera, calles largas coincidiendo con las curvas de nivel y calles cortas según las pendientes del terreno y perpendiculares a las anteriores, para finalizar con tramos rectangulares con una mayor organización del viario.

Tipología de la edificación residencial

1. TIPOLOGÍA SEÑORIAL Ó BURGUESA.

Situadas en la zona más accesible del casco antiguo, de mayor superficie, mejores servicios y calidad estructural. Las fachadas buscan una armonía con elementos





Tipología de Almuñécar

74

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



que vienen a reflejar el nivel social y económico de sus habitantes. Se utiliza como elemento decorativo el enmarcado de puertas y ventanas.

El auge en los cultivos de la caña de azúcar introdujo en estos edificios un elemento característico, "el blanqueo", una torre-planta utilizada como secadero que se abría con vanos resaltados por arcos de medio punto y cuya techumbre formaba parte constructiva de la edificación.

Ejemplos de este tipo de viviendas tenemos en Plaza de la Constitución, C/ Fuente Nueva, 3, C/ Pósito, 4-6, C/ Fuente Nueva, 10 y Casa Antiguo Cuartel de la Guardia Civil.

2. TIPOLOGÍA TRADICIONAL.

Esta tipología reúne viviendas generalmente unifamiliares entre medianeras, adosadas. Las construcciones son básicamente de una o dos plantas, generalmente de doble crujía con acceso directo al local de estancia. El sistema constructivo es de gruesos muros de mampostería y forjado a base de rollizos, cañizo, relleno y solería de barro. La cubierta de teja a una o dos aguas,

esta siendo sustituida por terrazas planas transitables, debido a la degradación pluviométrica sufrida en este siglo.

Los muros exteriores de fachada son revestidos y posteriormente encalados. Los huecos son medianos y escasos repartidos regularmente en una proporción próxima al veinte por ciento, con protección de rejas, normalmente enrasadas en fachadas y pintadas en negro.

La cal, elemento importante, puesto que es precisamente el encalado absoluto el que conforma toda la imagen urbana. Su presencia mayoritaria conforma una de las características del conjunto histórico de Almuñécar, caracterizado por la irregularidad del trazado de calles y la especial disposición volumétrica.

Estas edificaciones se concentran en la zona del Barrio del Castillo. Cronológicamente podemos situarlos entre los años 1900-1950, aunque todavía perduran algunos casos puntuales de edificaciones anteriores a 1900 que conservan la cubierta de teja originaria de los núcleos costeros. Estas tipologías se dan también en la zona del Cerro de la Iglesia de La Encarnación y en

el área comercial del conjunto histórico de Almuñécar.

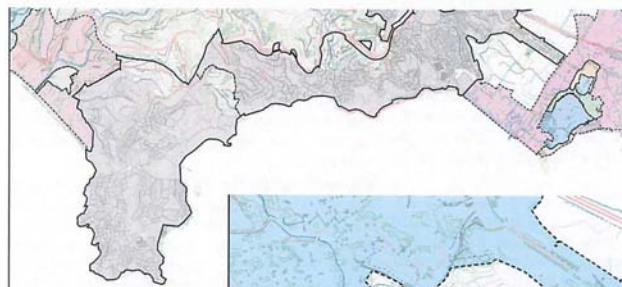
3. TIPOLOGÍAS MODERNAS:

Engloban las *tipologías unifamiliares*, edificaciones de nueva planta, entre medianeras, normalmente de dos alturas, formando parte de la trama urbana, siguiendo la alineación de la calle y la *plurifamiliar*, edificaciones de más de una vivienda, desarrolladas en altura entre medianeras.

Con motivo de las demoliciones de las viviendas, se ha conservado el arranque de los muros de mampostería originales, a veces hasta el dintel de los huecos de la planta baja, por lo que se conserva el esquema de crujías de la vivienda original. A partir de esta altura se ha continuado el muro de carga con ladrillo hueco, aumentándose la altura libre de las plantas y la altura de los huecos. Y en algunos casos la planta primera se ha resuelto con pilstras del mismo tipo de ladrillo y cargaderos de viguetas autorresistentes de hormigón.

Generalmente, los nuevos sistemas constructivos se imponen desde la cimentación y se alzan hasta la cubierta; los nuevos tipos constructivos muy pocas veces





Plano de BARRIOS. NÚCLEO DE ALLMUÑECAR.

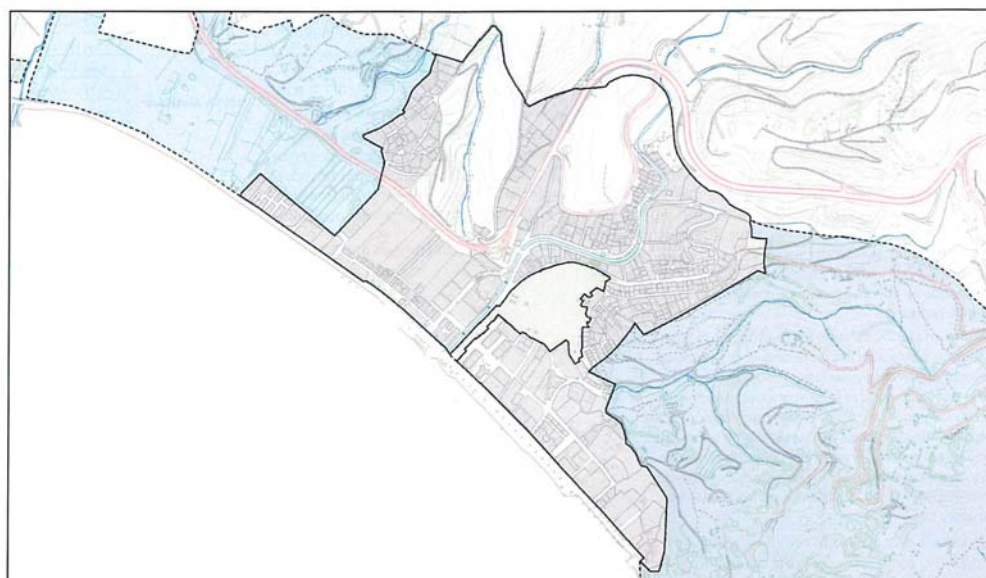


Barrio de San Miguel Bordes Cerro de La Iglesia de la Encarnación Colina Taramay Núcleo de Allmuñecar Villa Taramay
Borde Litoral de Conquesta Histórica Cerro de La Iglesia de la Encarnación Colobro Rancho Verde Zona Comercial

Núcleo de Allmuñecar



Plano de BARRIOS. NÚCLEO DE ALMUÑECAR.



Núcleo de La Herradura El Puntalón Punta de la Mona
Casco Antiguo de La Herradura Mezquita
Resto de parcelas Solar

Núcleo de La Herradura



Plano de BARRIOS del Municipio de Allmuñecar



respetan las alturas o la disposición de huecos tradicionales, por lo que la mayoría de los casos la imagen resultante después de dichas intervenciones es bastante discordante con el entorno donde se encuentra.

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

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

En los primeros años del siglo XX se produjo un crecimiento de la población, lo que llevó a la construcción de un gran número de viviendas nuevas. Esta tendencia de crecimiento constante, pero moderado en torno a las 200 viviendas por año, se mantuvo hasta el comienzo de la década de los 60. Surge el gran boom del turismo de sol y playa y a partir de estos años crece exponencialmente la construcción de viviendas, llegando al punto máximo de 1971 a 1980, con 1.400 viviendas construidas.

Esta tendencia de aumento se revierte a partir de los años ochenta, con la primera crisis del sector de la construcción en torno a un 20% menos, hasta llegar a unos valores de 571 viviendas nuevas, tal y como se ha visto en el apartado de la tabla del apartado 5.2.2.

Por tanto la mayor parte de la vivienda de Almuñécar se encuentra en un estado de conservación

ción puesto que es muy reciente. Nos tendremos que situar en los Cascos Antiguos (recinto amurallado medieval) del núcleo principal de Almuñécar y La Herradura para encontrar las viviendas que se encuentran en mal estado y que requerirán rehabilitación.

7.3.1. Densidad de viviendas

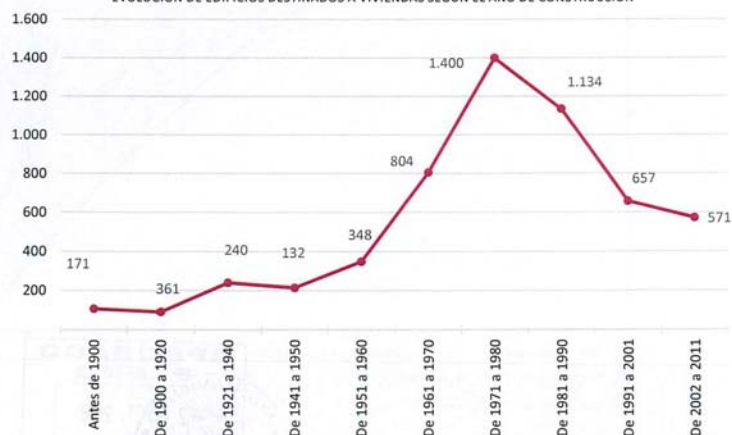
La densidad de población en Almuñécar es de 328,66 habitantes/km.², concentrándose 18.645 habitantes en el núcleo urbano de Almuñécar, 4.234 habitantes en La Herradura, 3.078 en Velilla-Tarimay, 794 en Torrecuevas y el resto de habitantes en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional

al número de habitantes.

Municipio	Unidad poblacional	Población total
	Almuñécar	18.645
	La Herradura	4.234
	Velilla-Tarimay	3.078
	*Torrecuevas	794
18017- Almuñécar	*Río Seco. Diseminado	579
	*El rescate. Diseminado	48
	*El Cervál. Diseminado	19
	TOTAL	27.397

Fuente: INE. Nomenclátor: Población del Padrón Con-

EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN



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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



tinuo por Unidad Poblacional 2016.

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

Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	950	6.993	7.943

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

Parcelas	Solares	Edificadas	Total
Superficies (ha)	279,11	371,77	650,88

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.

Aunque los datos de Catastro son los más actualizados (año 2016), se ha realizado una visita a los núcleos de población contabilizando las viviendas en mal estado de conservación, los solares y zonas en estado de ruinas existentes.

En ocasiones resulta complicada la toma de datos con respecto a las parcelas catastrales debido a que existen parcelas que parte está edificada y parte en estado de ruina. Es por esto que se ha realizado un plano con la superficie aproximada. (Ver ANEXO VI, VII, VIII, IX)

Tras la visita a los núcleos se han contabilizado:

Unidad poblacional	Solares Públicos	Solares Privados
Almuñécar	1	23
La Herradura	-	4
Almuñécar	1	27

7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas

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

Número de viviendas

Según los datos del INE de 2016, el número de viviendas censadas en el municipio de Almuñécar son 9.469 viviendas. El INE actualiza los datos estadísticos cada 10 años, por lo que la próxima actualización la realizará en 2021. Por tanto debemos considerar para todos los posteriores análisis de los apartados siguientes los datos correspondientes al INE de 2.011, que son los últimos disponibles, para establecer las comparativas de cada una de las variables que nos interesan destacar a continuación.

Cabe destacar como singularidad, que la mayor parte de las viviendas son secundarias (53,19%) con un total de 13.735 viviendas. Las principales constituyen un 39,19% (10.119 viviendas) y las vacías un 7,62% (1.968)

Tipo	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas	10.119	13.735	1.968

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, se deduce: de las 5.566 viviendas censadas actualmente, un 67,59% se construyeron después de los años 80 del siglo XX. Tan sólo 1.804 viviendas tienen más de 50 años de antigüedad (32,41%), es decir 1. viviendas tienen más de 30 años de antigüedad.

Estado de conservación

Se han considerado las viviendas principales y secundaria existentes.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	5.166	292	71	37

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, se observa que el 92,81% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 5,25% tiene alguna deficiencia, el 1,28% están en mal estado y tan sólo 0,66% se encuentran en estado de ruina.

Con más de 100 años existen aproximadamente en torno al 3% del total, lo que indica un parque residencial en su gran mayoría en buen estado de conservación. Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo en los núcleos contabilizando las viviendas en mal estado y en ruinas.

Unidad poblacional	Viviendas públicas en mal estado	Viviendas privadas en mal estado	Viviendas privadas en ruina
Almuñécar	-	252	20
La Herradura	-	17	1
TOTAL	-	269	21

Para la detección de viviendas en mal estado o ruina, se ha realizado una inspección visual exterior de las edificaciones, por lo tanto no se han podido contabilizar las viviendas que tuvieran alguna deficiencia en su interior, por funcionalidad o accesibilidad y que requieran también de mejoras y rehabilitación.

Destaca que una gran mayoría de las viviendas en mal estado se concentran en los cascos antiguos tanto de Almuñécar como de La Herradura, coincidiendo con los núcleos consolidados del asentamiento amurallado de la ciudad medieval.

Número de habitaciones por vivienda.

Según los datos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que existe un alto porcentaje de viviendas con más de 4 habitaciones un 73% de las viviendas totales del municipio de Almuñécar.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	20	153	692	1.837	3.262	1.066	400

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

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Número de edificios por número de plantas

Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con 3 o más alturas (incluyendo sólo las que están sobre rasante) en la localidad de Almuñécar son 26.984 edificios. La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas son de dos plantas de altura, seguidas en número por las viviendas de tres plantas y una planta de altura.

Alturas	1	2	3	4	5	≥6	Total
Nº edificios	1.473	4.131	3.558	2.936	3.655	11.231	26.984

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

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el INE a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es a partir de 2 plantas sobre rasante. Estos constituyen un 15,31% (4.131 edificios), al igual que los de 10 ó más plantas (15,60%), con 4.210 edificios.

Accesibilidad en los edificios

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de

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

De las 26.984 viviendas, según los datos del INE 2011, el 59,150% (13.128 viviendas), no son accesibles, generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida.

Accesible	Sí	No	No consta	Total
Nº viviendas	10.856	16.128	-	26.984

Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

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

7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

Instalaciones de agua corriente

De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, el 97% de los hogares existentes en Almuñécar cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal. No se dispone de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que no disponen de agua corriente, que representan en su totalidad menos del 1%.

Evacuación de aguas residuales

La gran mayoría de los edificios, un total de 26.984

(97%) cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

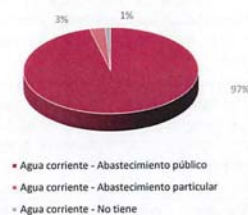
Instalación Servicios Aseos-Baños

Respecto a la instalación de aseos, el 95% de las viviendas de Almuñécar poseen aseos. Hay un porcentaje inferior al 4% que no tienen aseos.

Instalación Calefacción

El número de viviendas que no disponen de ningún

INSTALACIÓN AGUA CORRIENTE



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

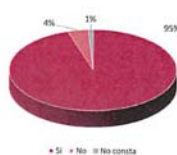
EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

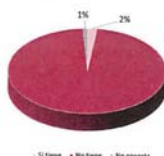
ASEOS DENTRO DE LA VIVIENDA



TIPO DE CALEFACCIÓN



INSTALACIÓN DE GAS



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

tipo de calefacción representan un 22% (2.259 viviendas del parque de viviendas). Respecto a los hogares que tienen calefacción, el 17% dispone de calefacción central (1.736 viviendas), el 16% (1.638 viviendas) tienen calefacción individual y el 61% (6.124 viviendas), no poseen instalación de calefacción pero sí aparatos que permiten calentar alguna estancia.

Disponibilidad de gas

La mayoría de las viviendas de Almuñécar no disponen de instalación de gas por tubería, tan sólo un 2% sí tienen instalación de gas, sólo 507 viviendas del total de 26.477 viviendas.

Instalación tendido telefónico

La mayoría de los hogares de Almuñécar cuentan con tendido telefónico, a tan sólo un 1% de las viviendas no les llega la línea telefónica, lo que les imposibilita contar con una línea fija de teléfono.

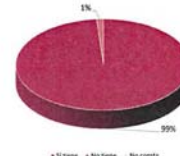
Disponibilidad de ascensor

Del total de 26.984 viviendas contabilizadas a día de hoy en Almuñécar, 16.130 viviendas cuentan con la instalación de ascensor, esto significa el 60%. Las viviendas plurifamiliares de edificios de 2 y 3 alturas deben contar todas con ascensor de manera que no resulten inaccesibles para las personas con movilidad reducida. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener. El 30%, un total de 10.854 viviendas, no disponen de ascensor.

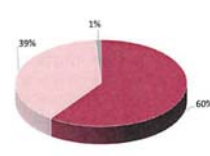
Garajes

De los inmuebles destinados a vivienda existentes en Almuñécar (26.984 inmuebles), 13.516 (50%) sí disponen de garaje o cochera para vehículos.

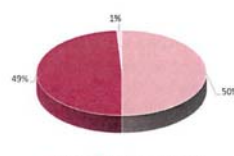
TENDIDO TELEFÓNICO



DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



DISPONIBILIDAD DE GARAJE



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

7.3.4. Detección de infravivienda

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

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

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

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

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

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

La infravivienda en el municipio de Almuñécar debe

una relevancia significativa, ya que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas son deficientes. El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de ningún registro ni Mapa urbano de la Infravivienda del municipio, aunque el personal técnico de la oficina municipal estima que un 50% de las viviendas-cueva con necesidades de rehabilitación se pueden considerar infravivienda.

Según el Decreto 141/2.016, artículo 63, podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

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

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

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

En el mismo Decreto, en el Artículo 64 se establece que podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas

y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

Teniendo en cuenta el Art. 62 del Decreto 141/2016 se detallan a continuación las características de la infravivienda detectada en el municipio de Almuñécar.

a) Localización y delimitación de la zona.

Definido en el punto 7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios.

b) Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno.

El entorno definido se caracteriza por áreas en las que las que requerirá paralelamente programas de adecuación y mejora funcional de las infraestructuras urbanas.

c) Cuantificación del número de infraviviendas que la integran.

Se han contabilizado un total de 17 infraviviendas, que se detallan en el ANEXO IX, por núcleo de Población en el cuadro Resumen que acompaña al mapa de Infravivienda.

d) Tipologías residenciales.

Tipologías residenciales unifamiliar adosada.

e) Condiciones edificatorias.

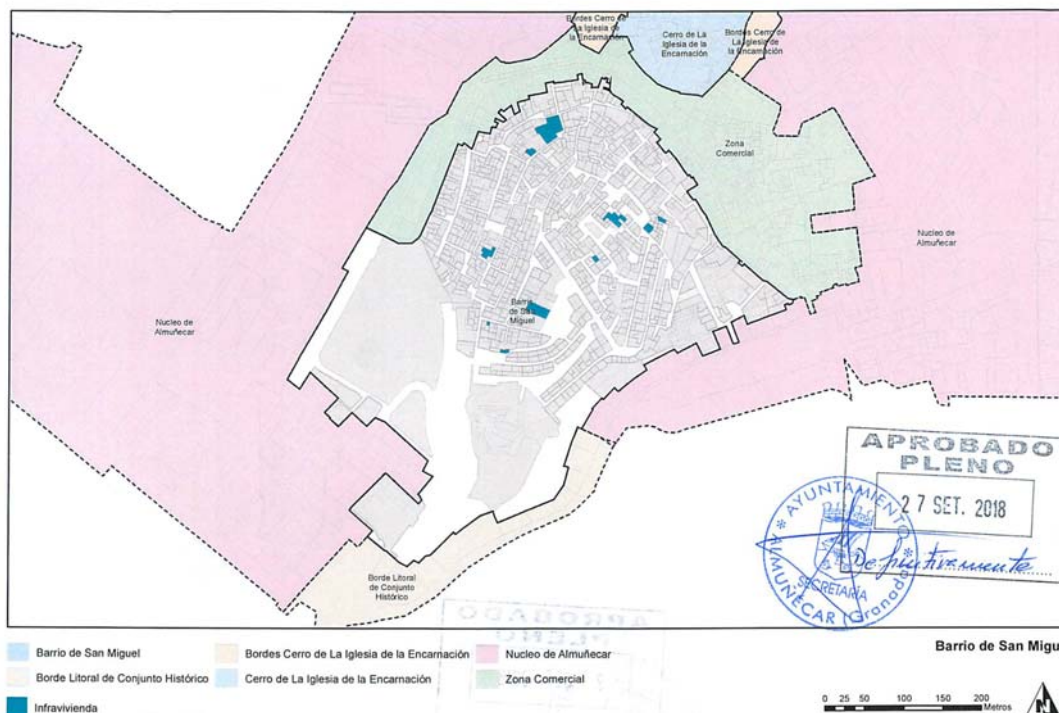
Condiciones de las edificaciones de habitabilidad no-dignas, y con carencias en cuanto al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

f) Regímenes de tenencia.

Regímenes de tenencia, privadas en su totalidad.

g) Características socioeconómicas y circunstancias familiares de la población residente, con especial atención a la presencia de personas menores de edad.

Según el informe de Asuntos Sociales Comunitarios sobre colectivo vulnerables en situación de riesgo de exclusión (incluido en el ANEXO II), se identifican dichos





Plano Estado de la Edificación INFRAVIVIENDA. LA HERRADURA Núcleo Principal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



grupos en las Áreas mencionadas. Especialmente en el Recinto Amurallado del núcleo principal de Almuñécar. En dicho informe se hace un desglose detallado en el que se presta especial atención a los menores en situación vulnerable, que se concentran principalmente en estas zonas precarias y deterioradas, vinculadas a un precio de la vivienda más asequible, alejado de las zonas turísticas de playa.

Se referencian a estos barrios, las intervenciones de coberturas de proyectos integrales sociales de intervención con menores: necesidades básicas, ayudas escolares, padres en situación de paro, familias monoparentales e inmigrantes.

h) Necesidades de intervención.

Necesidades de intervención, en la integridad de las zonas tanto desde el punto de vista urbanístico y social.

ESTRATEGIAS A SEGUIR

Definido en el punto 13.3.2. Líneas estratégicas específicas.

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

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

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Almuñécar está en fase de la puesta en

servicio la obligatoriedad de dicha inspección, a falta de implementar un programa de seguimiento de la misma para de igual forma dar inicio al Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con el Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

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

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2016, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de An-

dalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2016. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva. No se nos ha facilitado informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación, para poder analizar los ámbitos de especial problemática en este sentido.

7.4. Áreas de rehabilitación integral

Tras la reunión mantenida con el técnico municipal y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población se detectan áreas susceptibles de rehabilitación que se han recogido en la planimetría del estado de las viviendas.

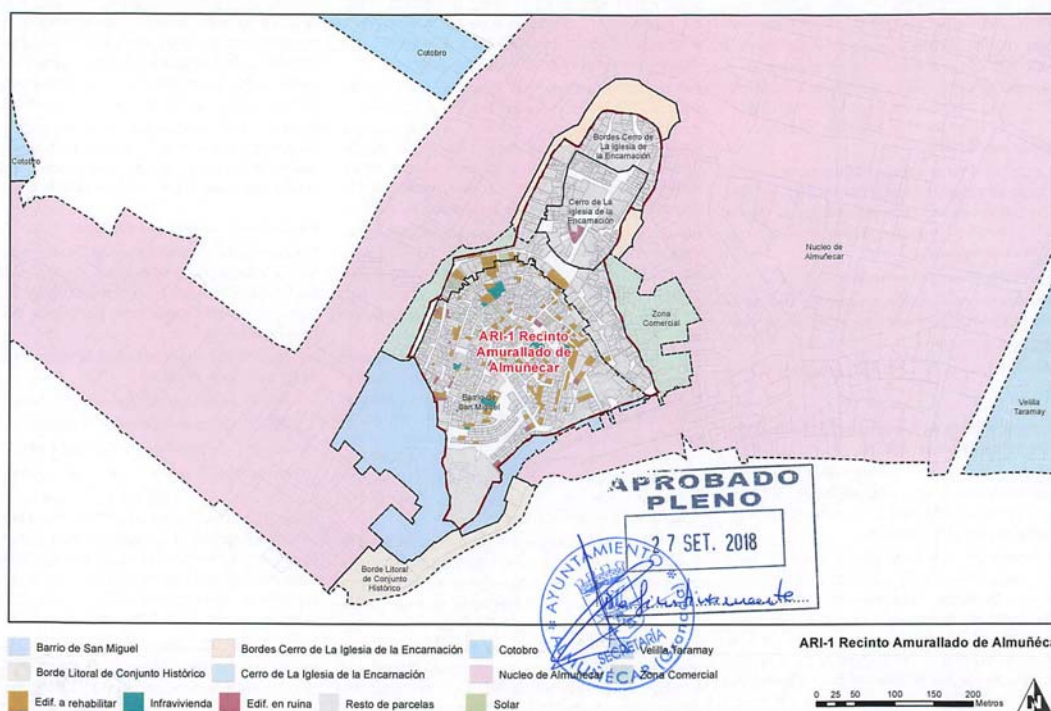
En el núcleo de Almuñécar se han delimitado tres áreas de rehabilitación integral:

- ARI-01. Recinto Amurallado de Almuñécar.
- ARI-02. Casco Antiguo de La Herradura.
- ARI-03. Casco Antiguo de San Sebastián.

Se han delimitado tres Áreas de Rehabilitación Integral. Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, recuperación de entornos degradados de espacios públicos de especial valor cultural, mejoras de accesos y regeneración de estos barrios degradados, son aspectos a considerar también en este documento. Se adjunta en el anexo fichas de las áreas de rehabilitación detectadas.

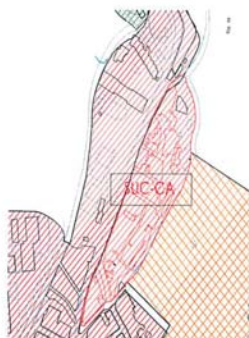
Dianóstico de las 3 Áreas de Rehabilitación Integral

Dentro del Conjunto Histórico de Almuñécar encontramos una gran heterogeneidad en las edificaciones. Conviven en esta superficie restos arqueológicos tan importante como el Castillo de San Miguel de Salero.



86

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)



ARI 03- SAN SEBASTIÁN CASCO ANTIGÜO.

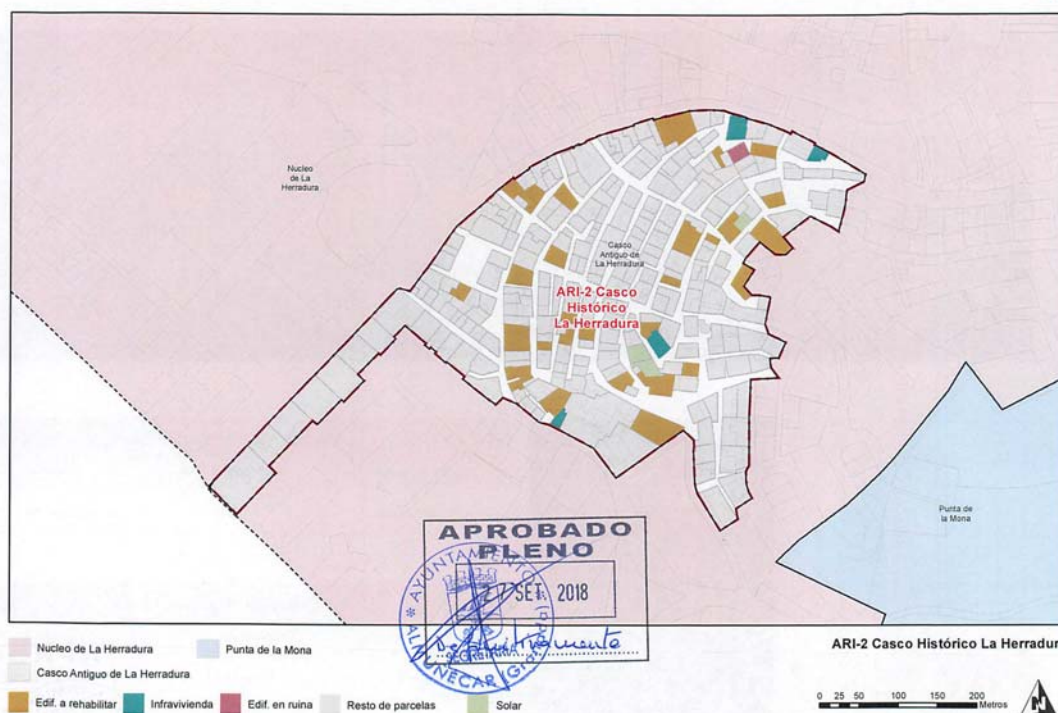
Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Barrio
16.930,78 m ²	317	SAN SEBASTIÁN. CASCO ANTIGÜO.

ARI 03- SAN SEBASTIÁN CASCO ANTIGÜO.

Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
Año 1.972	120	107



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)



88

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

ARI 01- ALMUÑÉCAR. PRIMER Y SEGUNDO RECINTO AMURALLADO.

Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Nº Solares	Nº Viv. Rehabilitación	Nº Viv. Infravivienda	Nº Viv. Ruina	Barrio
115.570,20 m2	2.747	23	252	12	20	Almuñécar. PEPC

ARI 01- ALMUÑÉCAR. PRIMER Y SEGUNDO RECINTO AMURALLADO.

Superficie del ámbito	Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
115.570,20 m2	Año 1.968	994	1.753

ARI 02- LA HERRADURA. CASCO Antigüo.

Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Nº Solares	Nº Viv. Rehabilitación	Nº Viv. Infravivienda	Nº Viv. Ruina	Barrio
33.646,74 m2	660	4	17	5	1	LA HERRADURA. CASCO Antigüo.

ARI 02- LA HERRADURA. CASCO Antigüo.

Superficie del ámbito	Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
33.646,74 m2	Año 1.972	251	409

ARI 03- SAN SEBASTIÁN CASCO Antigüo.

Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Barrio
16.930,78 m2	317	SAN SEBASTIÁN. CASCO ANTIGÜO.

Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
Año 1.972	120	197

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

89



nes, Cueva de Siete Palacios, resto de muralla, torres, la iglesia de la Encarnación, los restos del convento de la Victoria, edificaciones señoriales, tradicionales y de reciente construcción así como comercios, pequeños talleres, edificios en ruina, y solares.

Las edificaciones han venido sufriendo a lo largo de los años de una serie de patologías dañinas para la conservación del conjunto histórico y que a su vez afectan a la escena urbana de Almuñécar, son fundamentalmente:

1. PROGRESIVA SUSTITUCIÓN DEL USO UNIFAMILIAR POR EL USO PLURIFAMILIAR

La sustitución del uso tradicional de vivienda doméstica unifamiliar por nuevos tipos plurifamiliares, conlleva, en numerosas ocasiones, la modificación del parcelario histórico, con fenómenos de agregación de parcelas, a los que se unen actuaciones de densificación, que en el caso de mantenimiento de la red viario, conllevan problemas severos de funcionamiento de los accesos al centro de la ciudad.

Este fenómeno de sustitución drástica de los tipos históricos de edificación por nuevas tipologías extrañas en sus modos de ocupación de parcela y en la disposición de alturas superiores a las tradicionales, basadas en el empleo de nuevos materiales de construcción se ha dado, sobre todo en el perímetro del límite del conjunto histórico y en la zona comercial, donde se han sustituido numerosas viviendas por tipos plurifamiliares con locales comerciales independientes en planta baja y división horizontal residencial en las superiores.

2. ELEVACIÓN DE ALTURAS RESPECTO A LAS DOMINANTES EN LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA

En la normativa existente en el PGOU'87 se establece explícitamente que las obras de nueva planta de sustitución de edificaciones anteriores no podrán so-

brepasar en ningún caso el volumen total de la edificación que se sustituye ni su distribución espacial, cosa que no se ha respetado en muchos casos en las edificaciones realizadas en los últimos años. La altura libre máxima de plantas, y especialmente para el caso de las bajas, no contemplan los valores tradicionales que pueden encontrarse en los diversos modelos de ocupación doméstica del conjunto histórico de Almuñécar, provocando un aumento de la altura total de los inmuebles que incide de manera negativa en la escena urbana.

Esta situación vuelve a concentrarse en la periferia del límite del conjunto histórico y la zona comercial donde los nuevos tipos plurifamiliares han provocado elevaciones considerables de la altura de la edificación. El ejemplo más significativo es el borde litoral, donde se alcanzan las diez plantas de altura, que funcionan de muro de contención artificial de los escarpes del Castillo impidiendo la comunicación visual entre el Barrio de San Miguel y el mar.

Es preocupante el proceso actual de renovación urbana incluso en el caso de remodelación o reforma ya que rompen con la composición tradicional de fachada.

3. IMPLANTACIÓN DE TIPOLOGÍAS EXTRAÑAS AL CONJUNTO HISTÓRICO, CON VOLUMETRÍAS Y FORMALIZACIONES INADECUADAS AL ENTORNO

Una de las situaciones que producen mayor daño a la percepción de la imagen urbana del conjunto histórico de Almuñécar es la sustitución unifamiliar, por tipos familiares entre medianeras- bloque de viviendas- acompañados de procesos de agregación de parcelas, elevación de alturas y densificación de volúmenes con implantación de edificaciones alejadas de la reflexión proyectual sobre el modelo histórico de ocupación del

parcelario.

4. FENÓMENOS DE AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN INDISCRIMINADA DE PARCELAS

En los límites del conjunto histórico se pueden observar también numerosos ejemplos de agregaciones de parcelas históricas con implantaciones de nuevos tipos plurifamiliares entre medianeras, que permiten, con modelos de fuerte densificación un notable incremento económico del derecho urbanístico a la edificación.

Las operaciones de agregaciones y segregación de parcelas descritas suponen un alteración del parcelario histórico, una densificación del número de viviendas final y un aumento de los flujos que soporta la trama viaria, así como la desaparición del ritmo tradicional de sucesión de imágenes de la edificación en la escena urbana del conjunto histórico.

5. OCUPACIÓN INTENSIVA DEL PERÍMETRO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Una de las mayores afecciones que tiene el conjunto histórico de Almuñécar es el crecimiento que ha experimentado en los últimos 50 años, provocando un aumento desproporcionado de la densidad de población entre las zonas históricas.

6. USO INADECUADO DE LAS CUBIERTAS PLANAS

Junto a los factores anteriormente descritos, cabe señalar la aparición de modelos de intervención en altura que no siguen las tipologías preexistentes en el conjunto histórico. Este es el caso de numerosas edificaciones que aprovechaban la cubierta plana para ampliar las estancias habitables de la vivienda y en la mayoría de los casos para protección del sol y de la lluvia con cu-



90

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



bierta ligera de estructura metálica y acabado de Uralita y elevación de altura de la edificación y alteración de los volúmenes tradicionales aprovechando la terraza para la construcción de una nueva planta de estructura metálica y cerramiento acristalado.

Para establecer un diagnóstico específico de la zona de estudio tomamos como unidad de análisis la parcela catastral, tal y como aparece delimitada en la planimetría catastral oficial, y su valoración integrada dentro del polígono o manzana catastral.

Para ello, se ha utilizado una ficha de diagnóstico, con la que pretendemos conseguir una aproximación lo más real posible a las características de la parcela, su estado actual y el nivel de alteración de los depósitos





BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida

8. Análisis de planeamiento

8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

La Comunidad Autónoma de Andalucía, desde su Plan de Ordenación del Territorio, apuesta por una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, sólido y sostenible.

Con este fin, el POTa marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender la política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y cada una de sus partes, en la perspectiva de la plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y conocimiento a escala global.

El PMVS, en coherencia con el planeamiento municipal y con el modelo territorial andaluz, debe integrar y respetar los siguientes principios orientadores, identificando adecuadamente el nivel de articulación municipal correspondiente:

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

Apoyándose, a su vez, en los siguientes referentes territoriales, que marcan la categorización y capacidad

de las ciudades:

- El Sistema de Ciudades
- El sistema de Aglomeración Regional.
- La Zonificación del Plan

Partiendo de estos referentes, el sistema de ciudades andaluz establece una diferenciación de ámbitos territoriales como estructuras de asentamientos en las que recae la responsabilidad de organizar el territorio comunitario:

- Sistema polinuclear de Centros Regionales.
- Las redes de Ciudades Medias.
- Las Redes Urbanas en áreas rurales.

En consecuencia, el Modelo territorial establecido por el POTa por medio de sistema de ciudades, constituye la estructura esencial a partir de la cual se diseña la propuesta global de vertebración del territorio regional. Y esto lo hace desde la articulación de:

- Nueve Centros Regionales
- La franja litoral
- Las Redes de Ciudades Medias
- Las Áreas Rurales de montaña

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá que atenderse desde la programación de la política municipal de vivienda.

El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. Sobre todo ello incide el parque municipal de la vivienda.



El POTa considera esa triple dimensión a seguir desde el Planeamiento Municipal, y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que no presenta el espacio urbano andaluz.
- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y su correcta integración con el medio y el paisaje.

El POTa refiere, además, de manera pormenorizada, los requisitos y condiciones que han de darse para que se produzca una mayor inserción de los diferentes usos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios colectivos no motorizados de movilidad.

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales.

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTa a través de determinaciones relativas a la mejora del balance eco-

92

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



lógico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Almuñécar queda enclavado en el nivel de los "Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Litorales" de la Unidad Territorial de la Costa Tropical. Dentro de éste se incluye en la jerarquía de "Ciudad Media 2". El modelo territorial del POTa sitúa a Almuñécar en las Redes de Ciudades Medias Litorales, formadas por un conjunto de ciudades, cuya continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.) constituyen unos factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocal.

8.2. La vivienda en la Planificación Subregional

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son un instrumento que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus más de catorce años de vigencia, ha sido modificada mediante Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, al aumento de la oferta de la primera. Asimismo, la Ley 7/2002 ha sido modificada por la Ley 11/2010 de 3 de diciembre de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, que modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75, que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo. Recientemente la Ley 2/2012 de 30 de enero, en materia de vivienda:

- Conecta en la línea de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda, las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales, que deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.
- Permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre que se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de población del municipio. De esta, forma se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanos surgidos al margen de planeamiento urba-

nístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

La reforma de la LOUA, prevé que los Planes Generales de Ordenación Urbana establezca como determinación estructural una horquilla de densidad en varios tramos, permitiendo que la fijación exacta del número de viviendas sea una determinación pormenorizada y, por tanto, de competencia municipal.

8.4. El Planeamiento Urbanístico

8.4.1. Planeamiento General Vigente

El objeto del presente punto es la descripción de la base de análisis que se ha realizado en el ámbito del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida para Almuñécar, conforme al planeamiento actualmente vigente en el Municipio.

El PGOU de 1987 fue aprobado definitivamente con fecha de julio de 1987 por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. La posterior Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 1987 de Almuñécar tuvo por su parte la aprobación definitiva en diciembre de 2009.

Para el suelo de los núcleos históricos considerados -Almuñécar, La Herradura y barrio de San Sebastián- se prescribió desde el PGOU-87 de Almuñécar una ordenanza denominada Casco Antiguo.

En el momento de la aprobación definitiva del PGOU-87 de Almuñécar existía una declaración de conjunto histórico-artístico del casco antiguo de Almuñécar realizado en la década de los setenta, por lo que la ordenación del ámbito de dicho casco histórico quedó supeditada a la redacción de un Plan Especial de Protección.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) de Almuñécar contempló la ampliación del ámbito del Conjunto Histórico de Almuñécar.





El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar, obtuvo la aprobación definitiva y fue publicada en el BOP nº 135 de 18 de julio de 2014. Publicada y constituida la Comisión Técnica de Seguimiento del PEPCH de Almuñécar, se solicitó reiteradamente la delegación de competencias por parte de la Junta de Andalucía, que hasta la fecha no se ha producido.

8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

Actualmente El planeamiento municipal vigente de Almuñécar data de 1987. Se ha superado por tanto con creces el tiempo estipulado y razonable para el desarrollo del mismo, habiéndose rebasado igualmente los periodos dados para su programación.

Actualmente, se encuentra redactando en nuevo PGOU, cuya aprobación inicial se prevé en los próximos meses. El Avance, del mismo aparece en el Portal de transparencia de la web del Ayuntamiento de Almuñécar.

8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano

Según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 1987, se prevé el crecimiento del núcleo mediante el desarrollo de unidades de ejecución en el núcleo urbano principal, y la clasificación de suelo urbanizable programado y no programado.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías:

Suelo urbano consolidado

Se establece el suelo urbano consolidado:

- Casco Antiguo Almuñécar
- Casco Antiguo La Herradura
- Casco Antiguo San Sebastián

En Suelo Urbano consolidado se establecen las siguientes áreas procedentes de unidades de actuación por haberse transformado: U.A. 8, U.A. 9, U.A. 10, U.A. 11, U.A.12, U.A.22, U.A. 23, U.A. 25, U.A. 26, U.A. 27, U.A. 28, U.A. 29, U.A. 33, U.A. 34, U.A. 35, U.A. 36, U.A. 37, U.A. 38, U.A. 43, U.A. 44, U.A. 45, U.A. 51.

Aquellos sectores de suelo urbano consolidado procedentes de la transformación de suelo urbanizable programado. P-1, P-4, P-7, P-9 y P-10.

También se incluye el suelo urbano consolidado procedente de la transformación de suelo urbanizable: P-12 y P-13. Citalosol, El Cercado, Las Maravillas-La Herradura y P.P. 16-Poqueira del Mar

Suelo urbano no consolidado

Suelo urbano no consolidado procedente de Unidades de Actuación: U.A. 7 Taramay, Delimitación de U.A.-El Tesorillo, Delimitación U.A.-C/ Trapiche, U.A. 30 Avda. Costa del Sol, U.A. 32 Avda. Costa del Sol y U.A. 40 Colina de San Cristóbal

Suelo urbanizable programado y no programado:

En suelo urbanizable, el Plan General de 1987, establecía dos categorías de suelo, el urbanizable programado y el urbanizable no programado. Con respecto al suelo urbanizable programado, se contemplaban 11 sectores con usos residenciales, salvo el sector 3 que era industrial y el sector 6 que combinaba el uso residencial y el industrial. Eran sectores de iniciativa privada a desarrollar por compensación.

En suelo urbanizable no programado, se completan las previsiones con 13 sectores más.

Reserva de suelo para vivienda protegida

De acuerdo con la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 1987, conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b de Decreto 11/2008, la reserva de vivienda pro-

tegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de la aprobación de esta Adaptación parcial a la LOUA del PGOU del 1987.

A continuación se detallan los 3 sectores con reserva de vivienda protegida, en Almuñécar el P-14 y P-15 (con un total de 69 viviendas protegidas) y en la Herradura, Los Corrales con 70 viviendas.

Todos estos sectores cumplen exactamente la reserva de suelo de vivienda protegida de cesión del 30%. Por tanto no es necesario el informe preceptivo con carácter Previo a la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda, por no arrojar una demanda de vivienda protegida inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial (conforme a lo previsto en 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, disposición adicional tercera).

De éste 30% de cesión de Suelo para vivienda protegida, existen un total de 139 viviendas protegidas en 3 sectores con reservas de vivienda protegida. A éstas habrá que añadir las 12 viviendas procedentes del solar de titularidad pública municipal en el P-12, obteniéndose un total de 151 viviendas. (Ver ANEXO IV con Sectores con vivienda protegida y ANEXO V de solares públicos con propuesta de vivienda protegida).

SECTORES DEL PLANEAMIENTO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

El planeamiento municipal vigente de Almuñécar data

94

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



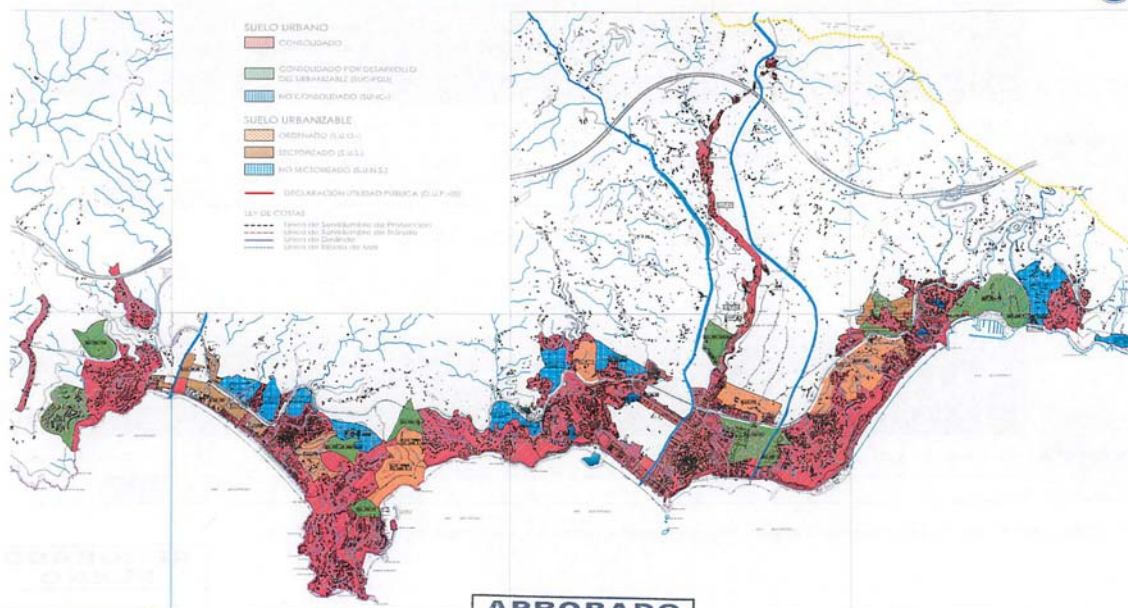
PAU	Clasific.	Denominac.	Uso Global	Superf. Total m2	Resid. Extensiva Z-1, Z-2, Z-3	Resid. Intensiva Z-4	Total Residencial	Edif. Global	Total V. Protegida	Nº Viv. TOTAL	*NºVPO (Cesión 30%)	Sistema
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO												
ALMUÑÉCAR	PAU CITALSOL	SUS	P-14 Residen. y Hotelero	38.900,00	1.900,00	12.350,00	14.250,00	1,00m2/m2	4.275,00	143	43	Compensación
	PAU CITALSOL	SUS	P-15 Residen. y Hotelero	29.530,00	7.012,00	1.800,00	8.812,00	1,00m2/m2	2.643,60	88	26	Compensación
										231	69	

* cada ámbito de desarrollo se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística en cuanto a la reserva de vivienda protegida. Art.31 del Decreto 141/2.016.

PAU	Clasific.	Denominac.	Uso Global	Superf. Total m2	Resid. Extensiva Z-1, Z-2, Z-3	Resid. Intensiva Z-4	Total Residencial	Edif. Global	Total V. Protegida	Nº Viv. TOTAL	*NºVPO (Cesión 30%)	Sistema
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO												
LA HERRADURA	PAU LOS CORRALES	SUNS	LOS CORRALES Residen. y Hotelero	66.731,82	-	16.954,00	23.246,00	1,00m2/m2	6.292,00	233	70	Compensación
										233	70	

* cada ámbito de desarrollo se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística en cuanto a la reserva de vivienda protegida. Art.31 del Decreto 141/2.016.





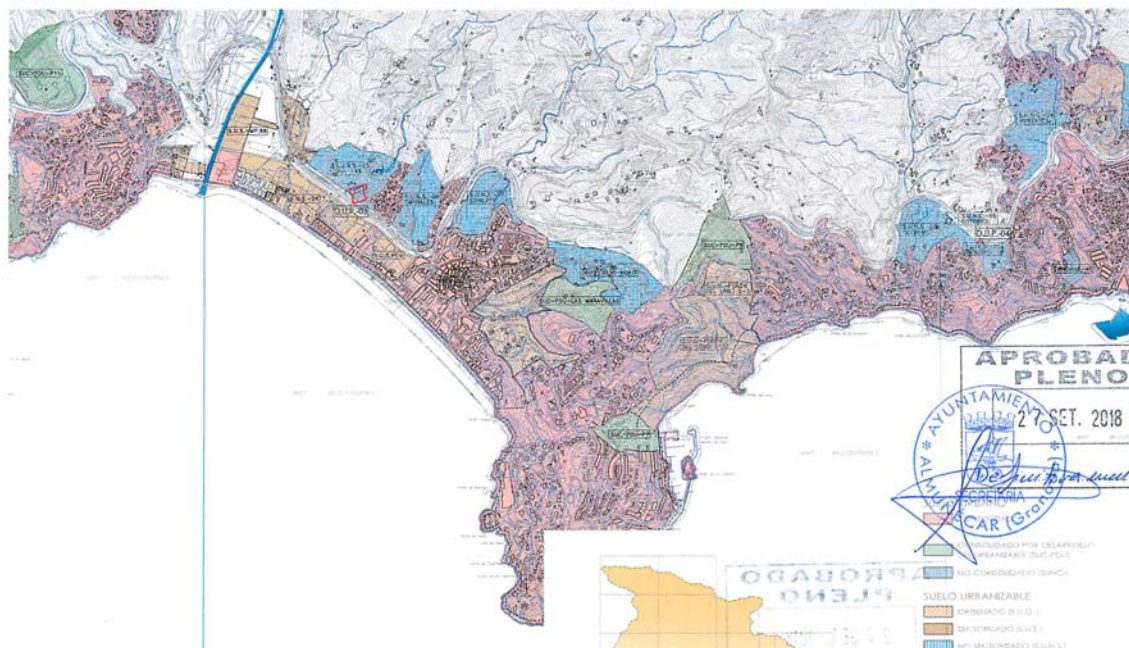
**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



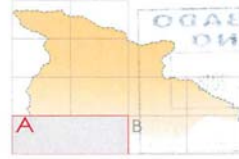
96

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



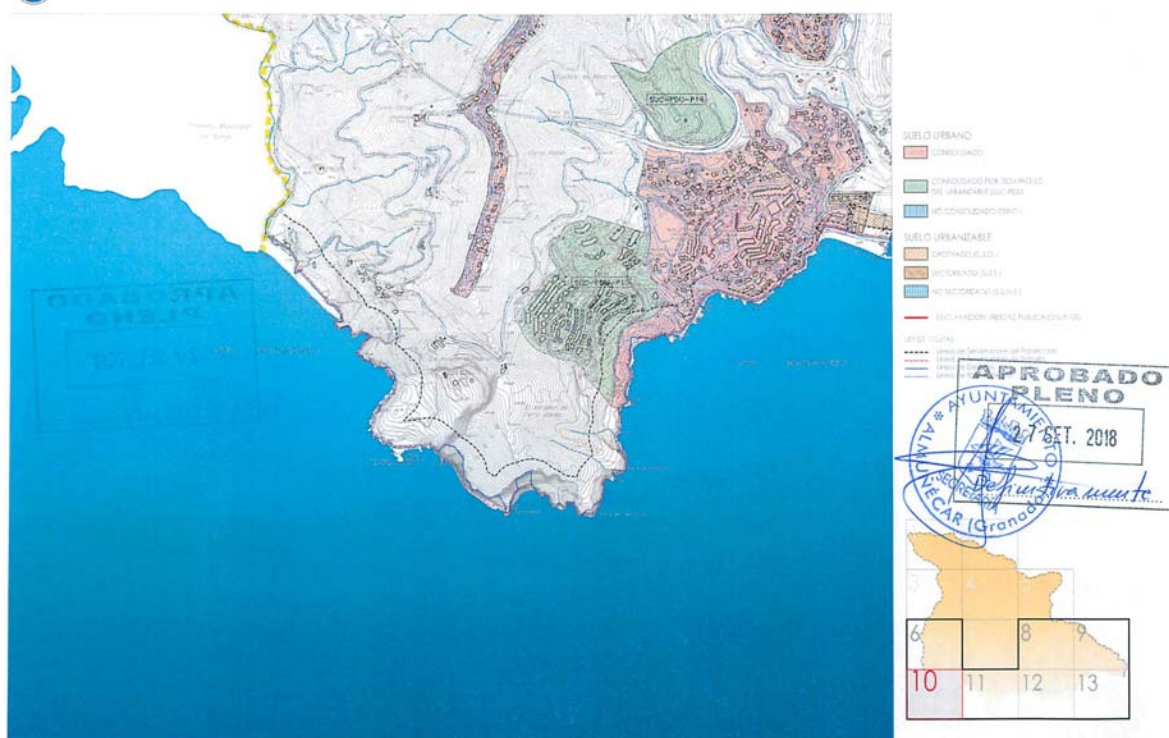
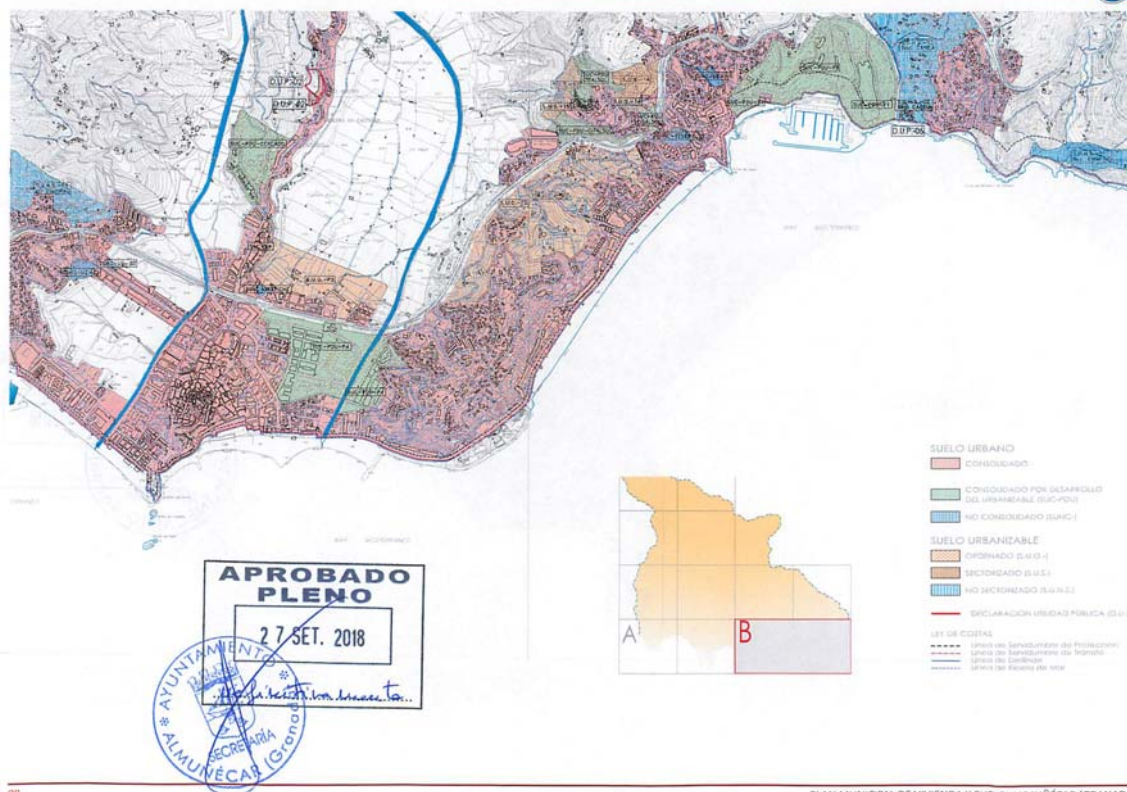
**APROBADO
PLENO**

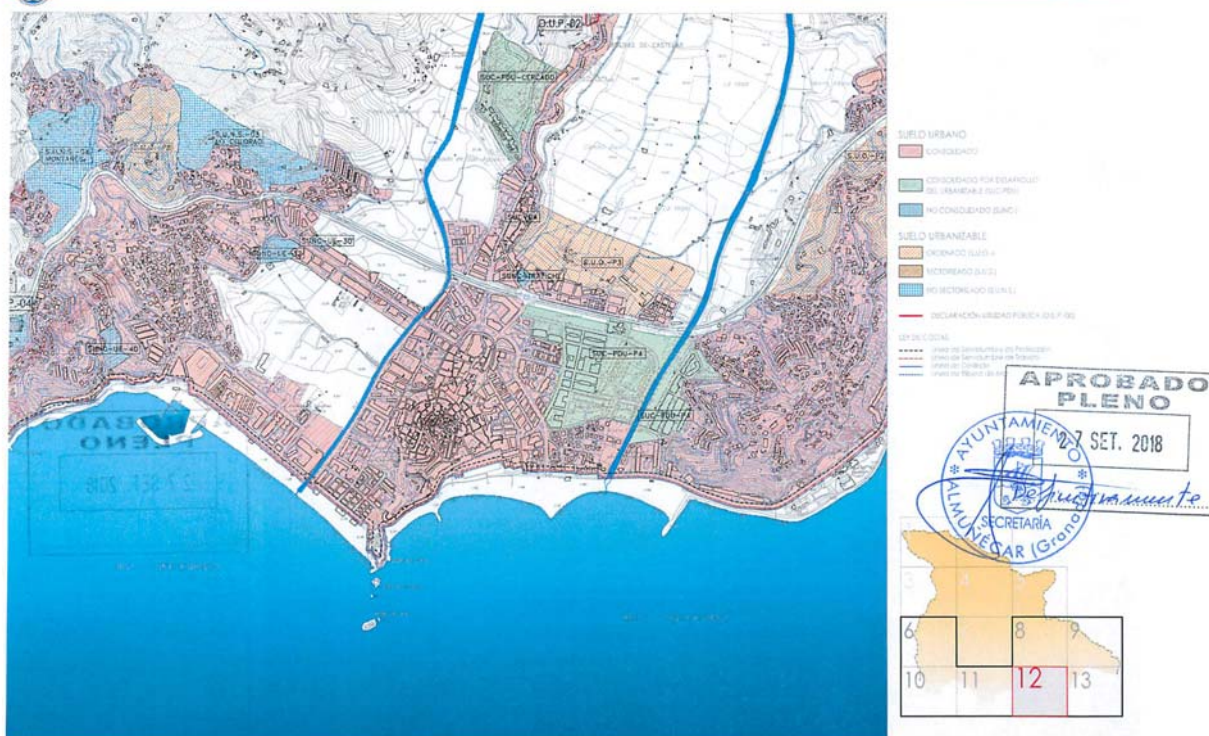
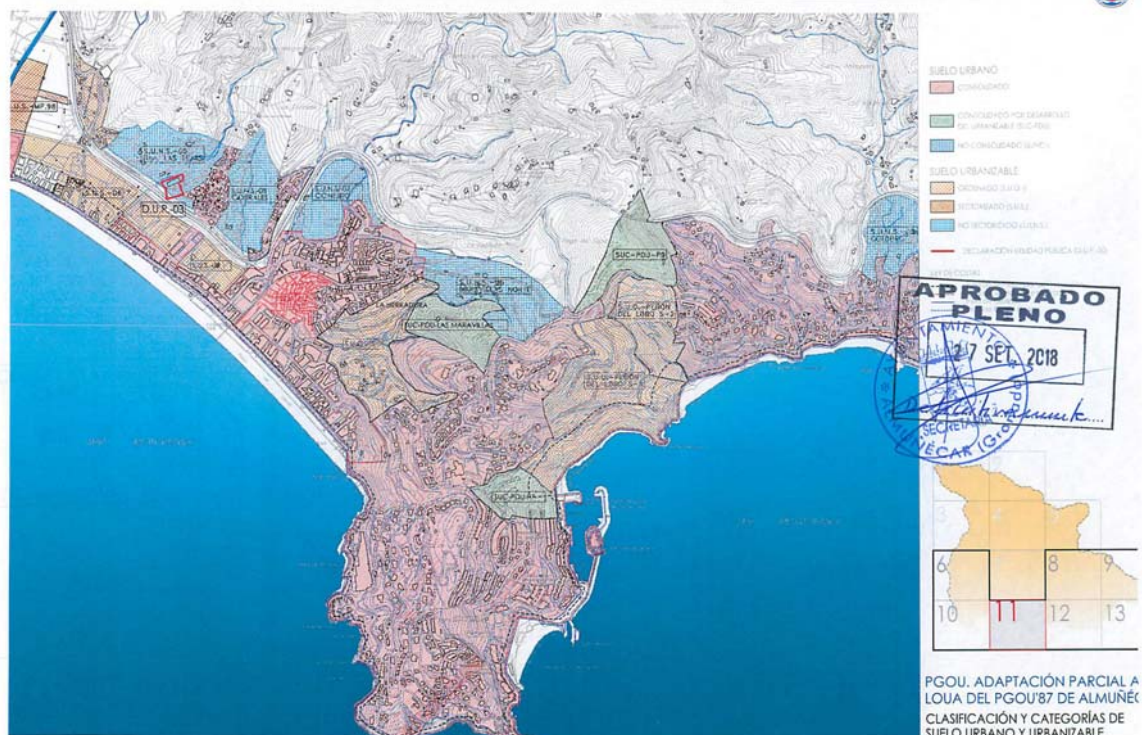
27 SET. 2018



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

97







Adaptación parcial a la LOUA del PGOU de 1987 de Almuñécar

102

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

de 1987. Se ha superado, por tanto el tiempo estipulado y razonable para el desarrollo del mismo, habiéndose rebasado igualmente los periodos dados para su programación.

A pesar del tiempo transcurrido, veintinueve años, el desarrollo de las previsiones de crecimiento establecidas en el mismo en suelos urbanizables sectorizados (antes programados), ha alcanzado en cuanto a su efectiva

Viviendas protegidas				
Nº	Localización	Referencia catastral	Número de viviendas existentes	Titularidad
01	CL COLORADO ALTO	7966101VF36150F	14	VISO GSA S.L.
02	CL COLORADO ALTO	7966801VF3686F	14	VISO GSA S.L.
03	CL COLORADO ALTO 8	7966701VF3686F	11	VISO GSA S.L.
04	CL COLORADO ALTO 8	8065901VF3686E	6	VISO GSA S.L.
05	CL COLORADO ALTO 1	8065301VF3686E	7	VISO GSA S.L.
06	CL COLORADO ALTO 14	8065601VF3686E	8	Privada
07	CL MORUNO, EL 43	9066103VF3686E	18	Privada
08	PZ NORETA 6	8557211VF3685C	49	Privada
09	CL PRINCIPE DE ASTURIAS 18	9257101VF3695C	60	Privada
10	PL PLAN PARCIAL P4 48(A)	9257114VF3695C	50	Privada
11	PL PLAN PARCIAL P4 48(B)	9257115VF3695C	38	Privada
12	PL PLAN PARCIAL P4	9257116VF3695C	45	Privada
13	PL PP CITASOL S.(12-13) 1304	0069202VF4606G	14	Privada. COMAREX
			334	





ejecución poco más de un tercio de la superficie total prevista.

Se establece la necesidad del desarrollo y gestión de planeamiento para dar cabida al aumento de la población de primera residencia, cuya proyección según el IECA, para el municipio de Almuñécar se estima en 27.497 habitantes para el año 2020 (un crecimiento aproximado del 0,41%). Si se considera que el tamaño medio del hogar es 2,65 habitantes (según datos IECA, para el municipio de Almuñécar), se requerirían 38 nuevas viviendas para el año 2020. Este crecimiento de viviendas pueden ser asumido por la reserva de suelo actual, considerando los sectores, P-14.CITALSOL y P-15. CITALSOL, en Almuñécar y LOS CORRALES, en La Herradura.

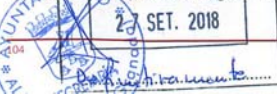
9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Almuñécar, existen trece promociones de vivienda pública, todas localizadas en el núcleo principal.

La más antigua es del año 1994, se encuentra situada en la calle Lonja, en el solar Antiguo Mercado. Son un total de 23 viviendas realizadas por VISOGSA. Posteriormente en el año 1997 y 2009 se realizaron en "Lo Colorao", 25 y 18 viviendas respectivamente, también como promoción pública y promotora VISOGSA. Todas ellas fueron adjudicadas en régimen de venta.

Como promotor privado COMAREX Desarrollos S.L. llevó a cabo la construcción en 2005 de 14 viviendas en Plan Parcial CITALSOL, Sector P-13, parcela 4. En el año 2007 COMAREX Desarrollos S.L. promovió 15 viviendas más en CITALSOL, P-13, parcela 4. Actualmente en catastro aparecen como propiedad particular puesto que todas ellas fueron puestas en régimen de venta.



VITRA SUR S.C.A. llevó a cabo en el año 2001, la promoción de 53 viviendas protegidas en el Sector P-4, parcela 48II.

En la misma localización del Sector P-4, parcela 48II, VISOGSA promovió en el año 2004, otras 48 viviendas. En otra situación en el P-4, parcela 48 la Barriada Olivi-ca, de 1977, ubicada al suroeste del núcleo. La promoción consta de 9 bloques plurifamiliares aislados con un total de 50 viviendas, que en la actualidad son todas de propiedad privada.

Actualmente para los 150 demandantes que existen inscritos en el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida de Almuñécar, no existe ninguna de estas viviendas disponible puesto que todas ellas fueron otorgadas en régimen de venta. 9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas

De los datos extraídos del Censo de 2011 el régimen de tenencia mayoritario en el municipio de Almuñécar es la propiedad con un total de 5.910 viviendas frente al alquiler. Un 24,30% de las viviendas principales están en propiedad frente al 4,37% que están arrendadas. De las viviendas en propiedad, el 16,94% se han pagado totalmente, el 5,02% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 2,34% restante proceden de una herencia o donación.

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	569
Propia, por compra, totalmente pagada	4.120
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	1.221
Alquiler	1.064
Otra forma	249
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	209
No procede	16.892

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 25.822 viviendas, de las cuales 10.119 son viviendas habituales, 13.735 viviendas secundarias y 1.968 viviendas están vacías.

	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas 2011	10.119	13.735	1.968
TOTAL	25.822		

Fuente: IECA

Censo de Población y Vivienda 2011. Censo de Población y Vivienda 2001.

9.4. Viviendas deshabitadas

No se tiene constancia de las viviendas deshabitadas en Almuñécar. Tras el trabajo de campo realizado no se puede asegurar las viviendas que están deshabitadas.

La gran cantidad de segundas residencias vacacionales, en este municipio hace complejo determinar esta cifra de forma rigurosa y con rigor.

9.5. Vivienda pública

Como se ha comentado en el punto 9.1. sobre vivienda protegida, se han construido un total de 334 viviendas protegidas en los últimos 25 años.

Las promovidas por gestión pública sólo se consideran las de VISOGSA. La más antigua es del año 1994, con un total de 23. Posteriormente en el año 1997 y 2009 se realizaron en "Lo Colorao", 25 y 18 viviendas respectivamente.

En la misma localización del Sector P-4, parcela 48II, en el año 2004, VISOGSA promovió otras 48 viviendas. Ninguna de ellas en la actualidad tiene titularidad pública.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



blica puesto que todas ellas fueron adjudicadas en régimen de venta y actualmente se encuentran inscritas en catastro como titularidad privada.

Por tanto en el año 2.018 el municipio de Almuñécar no cuenta con ninguna propiedad de vivienda protegida de titularidad pública.

9.6. Viviendas destinadas para la venta

En abril de 2018, en diferentes portales de internet (pisos.com, fotocasa.es, Yaencontre.com, Mypiso.com, thinkSPAIN.com) tienen a disposición 347 viviendas en Almuñécar para su venta. El precio medio es de la vivienda es de 207.637€ y 2.045€/m².

En la Herradura se contabilizan en todos estos portales, un total de 145 viviendas en abril de 2018 y el precio medio se sitúa en 178.000€ por vivienda, con un precio de metro cuadrado de 1.770€.

Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra.

9.7. Viviendas rehabilitadas

En el periodo 2008, y según los datos aportados por el Ayuntamiento, se han llevado a cabo 8 actuaciones de Rehabilitación autonómica.

10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Se ha procedido a la contabilización de las viviendas municipales que podrían ofertarse como viviendas protegidas, y de los solares municipales donde se podrían construir también dichas viviendas.

10.1. Patrimonio Municipal de viviendas

El Ayuntamiento de Almuñécar no cuenta con edificios de uso residencial.

Por tanto no existe patrimonio de vivienda para poder considerarse para dar respuesta actualmente al Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida, un total de 150 inscripciones que deberán gestionarse como construcción en el futuro de obra nueva, tanto con el desarrollo de sectores de suelo con reservad de vivienda protegida, así como la contabilización de las viviendas resultantes de pudieran ejecutarse en el único solar de titularidad pública del Ayuntamiento.

10.2. Patrimonio Municipal de suelo

El municipio de Almuñécar cuenta solamente con 1 solar de propiedad municipal susceptibles de ser contabilizados para la construcción de viviendas protegidas. El solar, 4 se encuentra en CITALSOL P-12, en el núcleo principal de Almuñécar.

El solar tiene forma triangular, y su superficie es 1.330,60m², se puede disponer para la construcción de viviendas protegidas.

Se encuentra situado en el P-12, Parcela 4-Taramay, estimándose un total de 12 viviendas.

Solares municipales				
Núcleo	Localización	Referencia catastral	Edificabilidad total	Nº de viviendas protegidas
Almuñécar	SECTOR P-12. PARCELA 4. Taramay	0271505VF4607A0001QZ	1.197,60 m ² /m ²	12

Solares y ruinas privados		
Núcleo	Solares privados	Viviendas en ruina
Almuñécar	23	20
La Herradura	4	21
	27	41

Se ha tomado un tamaño medio por la vivienda construida de 100,00m², (residencial intensiva).

11. Solares y ruinas

En el municipio de Almuñécar existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento deber de edificación", no hay ningún inmueble con declaración firme de ruina. En este registro existen 18 propiedades con expediente de ruina (ver la tabla adjunta).

Tras la visita realizada en el núcleo se han tomado datos de los solares y zonas en ruinas existentes, reflejados en la planimetría, (ANEXOS VII, VIII, IX y). Se han contabilizado 23 solares en el núcleo de Almuñécar y 4 en la Herradura, con un resultado total de 27 solares.

De las viviendas en ruinas se han detectado 20 viviendas en el núcleo de Almuñécar y 1 en La Herradura, que suman un total de 21 viviendas en estado de ruina en el municipio de Almuñécar.



INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS			
Núcleo	Localización	Referencia catastral	SITUACIÓN
Almuñécar	01 UR CARMENES MAR C.ESPECIALES	1860009VF361680005GO	Ruina
	02 CL CLAVELICOS 32	8256405VF3685E0001PB	Ruina
	03 CL NUEVA 10	8257505VF3685C0001LW	Ruina
	04 CL SAN MIGUEL BAJO 29	8354002VF3685C0001KW	Ruina
	05 CL NUEVA 3	8257424VF3685C0001JW	Ruina
	06 CL NUEVA 5	8257417VF3685C0001RW	Ruina
	07 CL VELEZ 7	8358404VF3685G0001EG	Ruina
	08 CL MARQUITA 1	865530 1VF3685F0001WY	Ruina
	09 CL CARMEN ALTA 2	8456127VF3685E0001AB	Ruina
	10 CL SAN MIGUEL BAJO 6	8355505VF3685E0001QB	Ruina
	11 CL SAN MIGUEL 2	8356501VF3685E0001HB	Ruina
	12 CL CUESTA DEL CASTILLO 19	8456101VF3685E0001GB	Ruina
	13 CL POSITO 4(D)	8458308VF3685G	Ruina
	14 CL POSITO 4	8458309VF3685G	Ruina
	15 CL POSITO 6	8458301VF3685G	Ruina
	16 CL CUESTA DE LA IGLESIA 5	8458307VF3685G	Ruina
	17 CL CUESTA DE LA IGLESIA 7	8458306VF3685G	Ruina
	18 CL CUESTA DE LA IGLESIA 9	8458305VF3685G	Ruina

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



106

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación

12. Síntesis de demanda y oferta

A continuación se ha elaborado un cuadro resumen de la demanda de vivienda, vulnerabilidad del parque de viviendas y la oferta de viviendas y solares existentes en el Almuñécar.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Previsión de población

1998	2016	2020	2025
21.472	18.645	27.497	27.814

No existe previsión de crecimiento poblacional

Registro de demandantes de vivienda protegida

Nº DE INSCRITOS: 150

SÓLO SOLICITUDES-SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO

Régimen de alquiler	-
Régimen de alquiler con opción a compra	-
Compra	-

SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO

Un dormitorio	2
Dos dormitorios	30
Tres dormitorios	111
Más de tres dormitorios	7

SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA: 1

SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS

nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	-	-	-
1-1,49	-	-	-
1,5-2,49	-	-	-
2,5-3,49	-	-	-
3,5-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Jóvenes menores de 35 años	-
Mayores	-
Familias numerosas	-
Familias monoparentales	-
Víctimas de violencia de género	-
Víctimas de terrorismo	-
Personas procedentes de ruptura familiar	-
Emigrantes retornados	-
Personas en situación de dependencia	-
Personas con discapacidad	-
Situación de riesgo o exclusión social	-

Colectivos en situación de riesgo o exclusión

Mujeres maltratadas	90
Mujeres en situación vulnerable	1.02
Mayores en situación vulnerable	862
Menores en situación vulnerable	484
Personas sin hogar	0
Desahucios	7

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

Características del parque de viviendas

Viviendas con aseos en el interior	95%
Hogares no posee calefacción	61%
Viviendas sin ascensor	30%
Viviendas poseen garaje	50%
Alto porcentaje de viviendas no accesibles 60%	
Viviendas antiguas no adaptadas al CTE	
Viviendas a partir de dos alturas sobre rasante son las más numerosas y edificios de viviendas de 10 ó más plantas.	

Áreas de rehabilitación integral

Numerosas edificaciones en mal estado y ruinas, falta de accesibilidad
Falta de dotaciones, servicios y espacios libres de calidad
Urbanización deficiente y accesibilidad nula en ciertos puntos

ARI-01-ALMUÑECAR	
Superficie	115.570,20 m ²
ARI-02-LA HERRADURA	
Superficie	33.646,74 m ²
ARI-03-SAN SEBASTIÁN	
Superficie	16.930,78 m ²

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



108

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Sectores de planeamiento

P-14. ALMUÑECAR	
Superficie	38.900,00 m ²
Nº Viviendas de Protección	43
P-15. ALMUÑECAR	
Superficie	29.530,00 m ²
Nº Viviendas de Protección	26
LOS CORRALES. LA HERRADURA	
Superficie	66.731,82 m ²
Nº Viviendas de Protección	70

Patrimonio Municipal de Suelo

SOLAR-01-ALMUÑECAR	
Superficie	1.330,60 m ²
Nº Viviendas de Protección	12

Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)

Principal	Secundaria	Vacia
10.119	13.735	1.968

Según los datos del Censo de Población y Vivienda existe un alto porcentaje viviendas vacías y de segunda residencia

Solares y ruinas

ALMUÑECAR	
Solares	23
Viviendas en ruina	20
LA HERRADURA	
Solares	4
Viviendas en mal estado o ruina	1
TOTAL MUNICIPIO	
Solares	27
Viviendas en ruina	21

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018





13. Objetivos y estrategias

13.1. Objetivos

Objetivos Fundamentales

- Hacer efectivo el acceso a la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (o el vigente en cada momento) y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Promover la conservación y el uso adecuado de vivienda. Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, ex-

clusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante. Paliar las consecuencias de las ejecuciones hipotecarias o por morosidad del pago del alquiler ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

Objetivos de naturaleza urbanística

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta de mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de un número determinado de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas tanto en régimen de alquiler como de venta.
- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso de vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler. El objetivo deberá fijarse para un período de cinco años y consistirá en garantizar la dotación de ayudas al pago del alquiler para un determinado número de hogares.
- Prever las medidas suficientes para la adecuación a la

normativa y rehabilitación de las viviendas y edificios existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Los objetivos en este sentido para el período de vida del PMVS serán:

1. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.
 2. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación de fachadas.
 3. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
 4. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
 5. Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.
 6. Prever las medidas suficientes para optimizar la utilización del parque de viviendas existente.
- Eliminar las situaciones de utilización anómalas:
 1. Actuar sobre viviendas desocupadas de manera permanente a fin de ponerlas en oferta de alquiler, bien porque estas pasen a estar tuteladas por las Administraciones Públicas o bien implantando estrategias de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.
 2. Actuar en viviendas sobrecapadas a fin de adecuar su utilización a la normativa.
 - Rehabilitar las áreas urbanas degradadas cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio.

13.2. Estrategias de carácter general

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren

110

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación en el que se definirán las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en tres grupos:

13.2.1. Acceso a la vivienda

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirientes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo

Sobre el patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de vivienda protegida y lo-

calizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.

- Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

- Monetización y venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del derecho a la vivienda:

- Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, en construcción, procedentes del SAREB, de desahucios y/o del stock de viviendas sin vender, con el objetivo de su incorporación al parque público de vivienda o de la vivienda protegida.
- Aplicación de medidas de fomento y coercitivas según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y

las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal.

13.2.2. Alojamientos transitorios

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos en riesgos de exclusión social, es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

Estrategias relacionadas con la determinación de suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

- Calificación de alojamientos protegidos sobre suelos dotacionales pero siempre de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. Este aspecto debe ser valorado, en el sentido de que efectivamente se pueden calificar promociones de alojamientos protegidos sobre dichos terrenos dotacionales pero siempre que en el planeamiento urbanístico se permita esta posibilidad.

- Realizar un análisis e inventario de los terrenos equipamentales de titularidad municipal. El objetivo esencial del análisis es el conocer de forma cualitativa y cuantitativa la disponibilidad de terrenos equipamentales del municipio que por sus condiciones serían aptos para su destino a promociones de Alojamientos Protegidos.

- Valorar la idoneidad de los terrenos para la posible ejecución de promociones de Alojamientos Protegidos cumpliendo, de este modo, con una de las exigencias del contenido mínimo esencial del PMVS.

Estrategias relacionadas con la determinación de suelos dotacionales de protección municipal



- Impulsar modalidades de promoción de alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Realización de un Plan de intervención social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en el artículo 8 del Decreto 141/201 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos protegidos de régimen especial

- Proponer alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección, los/las trabajadores/as temporeros/as que necesitan trasladar su residencia temporalmente a este municipio por motivos laborales, destinados a unidades familiares con rentas muy bajas.

13.2.3. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se preverán en el Plan:

- Actuaciones desde la escala urbana para la rehabilitación de edificios y viviendas contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, si como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad del municipio.
- Se establecerán criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor

112

uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente

- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda y rehabilitación.
- Tras el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.

Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

- La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

El Ayuntamiento de Almuñécar, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de



la puesta en marcha de un programa de alojamientos transitorios. El Real Decreto 106/2018 en su artículo 38, establece ayudas para cubrir los gastos de los realojos producidos a consecuencia de actuaciones de regeneración y renovación urbanas. Dichas ayudas consisten en una subvención al realojo de hasta 4.000 € anuales, con un máximo de 3 años, por unidad de convivencia a realojar. Los promotores de cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del presente PMVS, que apareje el realojo de familias, deberán contar en su estudio económico con partida suficiente para soportar los costos de los realojos o complementar las ayudas públicas a las que pueda acogerse. Los realojos se realizarán preferentemente en viviendas vacantes del parque público de alquiler.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

- Impulsando los programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Políticas concertadas de rehabilitación de viviendas que el Ayuntamiento de Almuñécar, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer la puesta en marcha de dichas políticas concertadas de rehabilitación de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación. (Real Decreto 106/2018). Dichas actuaciones gozan de protección pública, según los casos. Tradicionalmente, en programas anteriores, la Junta de Andalucía ha venido fomentando con programas propios la rehabilitación y adecuación funcional de viviendas y edificios. Es previsible, por tanto, la renovación de programas anteriores o incluso la inclusión

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se plantea también a largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas y ayudas, de observatorio y de concertación con la administración de la Junta de Andalucía, con dos posibles instrumentos:

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde las oficinas municipales se realizarán las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre

la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.
- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

Se proponen las siguientes acciones:

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.
- Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Impulsar la creación del Registro Municipal de So-lares y Edificaciones Ruinosas.

- Formular un Plan Especial de Protección del casco antiguo y los barrios de viviendas-cueva.

- Evaluación económica financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2.013-2.16 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 106/2018, de 5 de abril, con la firma del correspondiente Convenio, y el orden de desarrollo por parte del futuro Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El objetivo es realizar un estudio económico y financiero más preciso por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planteadas.
- Definición de un programa de actuación en un horizonte temporal razonable, de 5 años, según el estudio económico financiero realizado.
- Definición de los mecanismos e instrumentos para la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

APROBADO
PLENO
27 SET. 2018





13.3. Líneas estratégicas a seguir

A corto plazo, las líneas estratégicas a seguir en el municipio de Almuñécar son las siguientes:

13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.
- El ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado "Municipio de Rehabilitación Autonómica".
- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Se contabilizan un total de 269 actuaciones en el Programa de Rehabilitación.

13.3.2. Estrategias en cuanto a infravivienda

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.
- Creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.
- Se contabilizan un total de 17 actuaciones en el Programa de Infravivienda, 12 en el núcleo de Almuñécar y 5 en la Herradura.

13.3.3. Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabilitación Integral.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación y regeneración de zonas urbanas degradadas.
- Planificar las actuaciones que de forma estratégica y vinculadas al patrimonio de los Cascos Antiguos del Municipio de Almuñécar puedan reactivar las zonas de forma progresiva y planificada.

13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios

- Impulsar la construcción de alojamientos equipamentales que den salida a aquellos demandantes con riesgo de exclusión social, o la creación de "alojamientos transitorios" en los que en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas...) consigan una solución inmediata a sus problemas en tanto se resuelvan estos.

- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos, con el fin de que las soluciones que se aporten en los alojamientos alcancen una adecuada eficacia social.

- Favorecer la colaboración con otras administraciones para impulsar la construcción de alojamientos transitorios como prioridad en el municipio.

13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas

- Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. Actualmente existen 150 inscripciones, pero se deben gestionar y confirmar el resto de suscripciones, puesto que la realidad del municipio de Almuñécar requiere una actualización y pro-

gresivo esfuerzo.

- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.

- Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.

- Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares.

- Proceder al desarrollo de los sectores recogidos en el planeamiento vigente, para satisfacer la demanda de vivienda protegida.



114

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



14. Programación y Planificación

14.1. Programa de Actuación

En el municipio de Almuñécar se plantean dos tipos de actuaciones, por un lado las destinadas a promocionar las viviendas protegidas y por otro lado la eliminación de infravivienda y rehabilitación del parque de vivienda del municipio.

Actuaciones para vivienda protegida

En el municipio de Almuñécar no existen propiedades municipales ni pertenecientes a otras administraciones que sean susceptibles de rehabilitar y adecuar como viviendas protegidas.

En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva, el municipio cuenta con un único solar municipal en P-12 Taramay de Almuñécar.

Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda

En el municipio se han detectado 269 viviendas que necesitan rehabilitación de las cuales 252 se encuentran en el núcleo de Almuñécar y 17 en La Herradura.

En cuanto a Infravivienda, nos encontramos con número menor. Considerando las 12 de Almuñécar y las 5 de la Herradura, contabilizamos un total de 17 actuaciones en el programa de Infravivienda.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral se han delimitado tres zonas. Una de ellas es el en el núcleo de Almuñécar abarcando el segundo recinto amurallado, el ARI-01 con 115.570m², la segunda en el Casco Antiguo de la Herradura con 33.646,74m² y la tercera ARI-03 en el Casco Antiguo de San Sebastián con 16.930,78m².

14.2. Evaluación económica-financiera

Basándonos en las premisas que establece el Decreto 141/2016, es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del Municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar.

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

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguientes tablas, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación "Costes de Referencia de la Construcción 2017". Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto 141/2016, con lo cual la valoración real de cada Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

En cuanto al Capítulo de Eficiencia Energética, se ha incluido parte del de Albañilería, que el Colegio de Arquitectos proporciona, en un subcapítulo nombrado como Fachadas y que junto a Carpintería y Vidrios, conforman dicho Capítulo ya que en algunos casos hay ayudas si este Capítulo tiene cuantía mayor del 25% del total del Presupuesto.

Las cuantías por Capítulo, como se indica, son estimativas, y no tienen que corresponder exactamente con la

realidad de la vivienda que en cada caso sea objeto de estudio pormenorizado.

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

Resumen Económico Financiero Rehabilitación

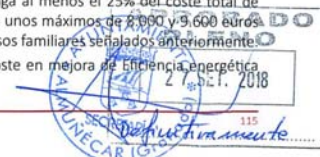
El Decreto 141/2016, en sus artículos 78 al 82, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de rehabilitación autonómica recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

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

- 45% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.
- 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.800 euros.

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

Por tanto, el coste en mejora de eficiencia energética



ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. ALMUÑÉCAR					
	BARRIO	REHABILITACIÓN	INFRAVIVIENDA	SOLAR	RUINA
ALMUÑÉCAR	SAN MIGUEL	237	12	16	13
	CERRO DE LA ENCARNACIÓN	-	-	-	6
	ZONA COMERCIAL	15	-	7	1
	TOTAL	252	12	23	20

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. LA HERRADURA					
	BARRIO	REHABILITACIÓN	INFRAVIVIENDA	SOLAR	RUINA
LA HERRADURA	CASCO Antiguo				
	TOTAL	17	5	4	1

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. MUNICIPIO DE ALMUÑÉCAR					
	CASCO AntiguoS. TODOS	REHABILITACIÓN	INFRAVIVIENDA	SOLAR	RUINA
MUNICIPIO ALMUÑÉCAR	TOTAL	269	17	27	21

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



116

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Programa de Actuación										
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº VIV. Protec.	2018	2019	2020	2021	2022
Actuaciones para vivienda protegida nueva	Adecuación de edificios existentes	Municipal								
		Otras administraciones								
		Privada								
	Obra nueva en solares	Municipal	SOLAR-01 P-12 TARAMAY	1.330,60 m ² s	12					
		Otras administraciones								
		Privada								
	Obra nueva en sectores		P-14 ALMUÑÉCAR	38.900,00 m ² s	43					
			P-15 ALMUÑÉCAR	29.530,00 m ² s	26					
			LOS CORRALES, LA HERRADURA	66.731,82 m ² s	70					
					151					



**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



Programa de Actuación										
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2018	2019	2020	2021	2022
Actuaciones de Rehabilitación y eliminación Infravivienda	Vivienda	Municipal	Eliminación de Infravivienda	-	-					
			Mejora y conservación del parque residencial	-	-					
		Otras administraciones	Mejora y conservación del parque residencial	-	-					
			Eliminación de Infravivienda	-	-					
	Áreas de Rehabilitación Integral	Privada	Mejora y conservación del parque residencial	-	-					
			ARI-01-ALM-Recinto Amurallado	115.570,20 m ² s	2.747					
			ARI-02-HERR-Casco Antiguo	33.646,74 m ² s	660					
			ARI-03-S. SEB-Casco Antiguo	16.930,78 m ² s	317					



debe ser al menos 4.000 euros del coste total de las obras y la Subvención se incrementará en 800 euros en ambos casos. Las subvenciones con un:

- IPREM menor a 2,5, se incrementarán de 7.200 euros, hasta un máximo de 8.000€
- IPREM menor de 1,5, se incrementarán de 8.800 euros, hasta un máximo de 9.600€.

Al no tener datos sobre los beneficiarios, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016. (Ver tabla en el punto 14.2.1. Rehabilitación)

Por otra parte, el municipio cuenta con viviendas municipales con necesidades de rehabilitación.

La rehabilitación de viviendas municipales no viene contemplada de forma expresa en los programas que integran el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. La valoración económica de la rehabilitación de estas viviendas públicas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017. (Ver tabla en el punto 14.2.1. Rehabilitación, con un total de 269 actuaciones en Rehabilitación).

Se adjunta a continuación una tabla con los porcentajes que corresponden a cada capítulo de obra, y donde se detallan los capítulos a tener en cuenta en una obra de reforma que suponen un 60 % de los costes de una obra nueva (factor de reforma 0,60).

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m²
- Factor de localización (Fl) para el municipio de Almuñécar: 1
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en

el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00

- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00

- Factor de reforma (Fr): 0,60

- Módulo base de reforma (Mr): 315 €/m²

Mr = Mo · Fl · Ft · Fc · Fr

Resumen Económico Financiero Infravivienda

El Decreto 141/2016, en sus artículos 63 al 67, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016. (Ver tabla en el punto 14.2.2. Infravivienda, con un total de 17 actuaciones de Infravivienda).

Presupuesto máximo para cada actuación será de 31.600 euros. Ayuda máxima:

- 95% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.020 euros.

El Decreto 141/2016, en sus artículos 68 al 71, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Con-

sejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

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

Presupuesto máximo para cada actuación será de 33.000 euros. Ayudas:

- 90% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.000 euros, aportado por la Consejería.
- 10% del coste total de la obra de rehabilitación como mínimo, aportado por el ayuntamiento.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda en la zona del Barranco Ojeda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016. (Ver tabla en el punto 14.2.2. Infravivienda)

Resumen Económico Financiero Obra nueva

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017.

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m²
- Factor de localización (Fl) para el municipio de Almuñécar: 1





- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
 - Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00
 - Módulo base de construcción (Mc): 525 €/m²
- $Mc = Mo \cdot Ft \cdot Fc$

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



Presupuesto estimativo según costes de referencia de la edificación				
Capítulo	%	Presupuesto estimativo infravivienda (1)	Presupuesto estimativo rehabilitación (2)	Rehabilitación edificio público (3)
I. Movimiento de tierras	1,50%	474 €	240 €	0,90%
II. Cimentación	5%	1.580 €	800 €	3,00%
III. Estructura	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
IV. Albañilería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
V. Cubierta	10%	3.160 €	1.600 €	6,00%
VI. Eficiencia Energética				
VI.1. Carpintería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
VI.2. Fachada	7%	2.212 €	1.120 €	4,20%
VI.3. Vidrios	1%	316 €	160 €	0,60%
VII. Saneamiento horizontal	2%	632 €	320 €	1,20%
VIII- Solados, revestimientos y alicatados	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
IX. Instalaciones de electricidad	4%	1.264 €	640 €	2,40%
X. Instalaciones de fontanería y saneamiento	3%	948 €	480 €	1,80%
XI. Griferías y sanitarios	3,5%	1.106 €	560 €	2,10%
XII. Instalaciones especiales	4%	1.264 €	640 €	2,40%
XIII. Pinturas	3%	948 €	480 €	1,80%

(1) El presupuesto estimativo por capítulos para infravivienda se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable de 31.600 €

(2) El presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable de 16.000 €

(3) El porcentaje a tener en cuenta para el presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación de edificios públicos se ha calculado aplicando un coeficiente de reducción de 0,60

120

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



14.2.1. Rehabilitación



Rehabilitación. Programa de rehabilitación autonómica				
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016				
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo		Máximo subvencionable	
≤ 2,5 IPREM	16.000€	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	7.200€+800€	8.000€
≤ 1,5 IPREM	16.000€	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	8.800€+800€	9.600€
Estimación económica				
Máximo subvencionable	Nº viviendas		Estimación presupuesto subvencionable	
9.600 €	269		258.2400 €	

14.2.2. Infravivienda

Infravivienda. Programa de transformación de infravivienda				
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 63 al 67 del Decreto 141/2016				
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo		Máximo subvencionable	
≤ 1,5 IPREM	31.600 €		95% presupuesto máximo	30.020 €
Estimación económica				
Máximo subvencionable	Nº viviendas		Estimación presupuesto subvencionable	
30.020 €	17		510.340€	

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

121

14.2.3. Obra Nueva

Evaluación Económica Financiera obra nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie	Superficie edificable Viviendas protegidas	Nºviviendas	Costes estimados
Solares Municipales	SOLAR-01	1.330,60 m ² s	1.197,60 m ² t	12	628.740,00 €
Solares otras administraciones					
Solares privados					
Sectores	P-14. ALMUÑÉCAR	38.900,00 m ² s	4.275,00 m ² t	43	2.244.375,00 € + gastos de gestión y urbanización
	P-15. ALMUÑÉCAR	29.530,00 m ² s	2.643,60 m ² t	26	1.387.890,00 € + gastos de gestión y urbanización
	LOS CORRALES.	66.731,82 m ² s	6.292,00 m ² t	70	3.303.300,00 € + gastos de gestión y urbanización
	LA HERRADURA				

Mo: 525€/m²; Ft: 1,00; Fc: 1,00;
Mc: 525€/m²



122

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



14.3. Recursos Municipales

Para llevar a cabo las actuaciones del Plan de Vivienda será necesario que el Ayuntamiento adopte una serie de medidas. Medidas de carácter general:

14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las viviendas de titularidad del Ayuntamiento o ente público.

Patrimonio Municipal de Suelo

El ayuntamiento de Almuñécar cederá el solar que a continuación se indica para dotar de un total de 12 viviendas, para ser consideradas para satisfacer la demanda del Registro Municipal de Vivienda Protegida.

Patrimonio Municipal de Suelo

SOLAR-01	
Superficie	1.330,60 m ²
Nº Viviendas de Protección	12

Patrimonio Municipal de Viviendas

El ayuntamiento de Almuñécar, no puede ceder viviendas de propiedad municipal, puesto que no posee ninguna en la actualidad.

14.3.2. Viviendas Protegidas

El Ayuntamiento cederá gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción

14.3.3. Recursos económicos

Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de Almuñécar, establecerá las siguientes bonificaciones.

Bonificaciones fiscales por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

1. Para viviendas de protección oficial: Las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma, gozan de una bonificación obligatoria de carácter rogado del 50% de la cuota íntegra del IBI, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Una vez transcurrido el plazo anterior, los Ayuntamientos podrán:

- Establecer o no una bonificación para viviendas de protección oficial y similares.
- Si no la establecen, las viviendas dejarán de tener el fiscal por el IBI.
- Si la establecen, la cuantía anual de la bonificación no podrá superar el 50% de la cuota íntegra del IBI, y además, se podrá fijar la duración de la bonificación.

2. Para bienes inmuebles urbanos situados en zonas rurales que dispongan de un nivel de servicios, infraestructuras o equipamientos inferior a la de las áreas consolidadas del Municipio, se podrá regular una bonificación cuya cuantía anual no supere el 90% de la cuota íntegra del IBI. (Vivienda Protegida, Infravivienda y Rehabilitación)

Bonificaciones fiscales por el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

1. Una bonificación de hasta el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación)

2. En materia de deducciones de la cuota íntegra o bonificada, los Ayuntamientos podrán: Deducir el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licen-

cia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación).

En cuanto a viviendas protegidas

- Acogerse al programa en materia de vivienda propuesta en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto:

Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del citado decreto:

El Ayuntamiento asumirán las costas los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa.

Programa de rehabilitación de edificios públicos. Adecuación de la edificación situada en Calle Escuelas 2 para destinar a viviendas protegidas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del citado decreto:

La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto le corresponderá al Ayuntamiento, pudiéndose complementar con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

14.3.4. Designación de agente municipal para gestión del Plan Municipal de Vivienda

En cuanto a viviendas protegidas

- Designar a un agente responsable de la actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

En cuanto a infravivienda

- Designar a un agente responsable de la creación del





mapa urbano de infravivienda del municipio.

- Designar un agente para la gestión de las solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- El Ayuntamiento aportará el trabajo social de apoyo a la actuación.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- El Ayuntamiento solicitará que el municipio sea declarado de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa de desarrollo del Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

- Acogerse al programa en materia de rehabilitación en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del cita-

do decreto, la ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación y la propuestas de estas a la Consejería competente en materia de vivienda.

Designar a un agente responsable la redacción del documento conforme a los criterios recogidos en el artículo 90 del decreto: justificación de la delimitación, objetivos a alcanzar, descripción detallada de las actuaciones que se proponen, descripción de las acciones para incluir la participación ciudadana, programa temporal, plan de realojo, viabilidad urbanística, viabilidad económica, etc.



124

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

15.1. Modo e instrumentos de seguimiento

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una comisión de seguimiento que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- Diputación Provincial de Granada.
- El Alcalde de Almuñécar o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Almuñécar o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Almuñécar

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes administraciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnóstico de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del

PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Almuñécar.

15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Se ha elaborado una plantilla para facilitar la evaluación del Plan donde se valorará el correcto desarrollo del Programa de Actuación, de las nuevas necesidades que surjan y en caso de ser necesario se establecerá una reprogramación.

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

- En la primera columna de **Actuaciones** se enumerarán las propuestas previstas en el Plan.
- En la columna **Valoración** se indicará cual es el estado en el que se encuentran las propuestas en el momento de la evaluación: si se han cumplido los objetivos y/o se han dado nuevas necesidades que deban ser recogidas.
- Finalmente, en base a esta valoración se podrá establecer una **Reprogramación** en las anualidades que correspondan.

La comisión de seguimiento propondrá en su primera sesión un Programa de Gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el que fijará un calendario de trabajo continuo durante la vigencia del Plan, en el que se marcará la evaluación del PMVS al menos una vez al año.



Tabla para la evolución y gestión anual del Plan Municipal de Vivienda y Suelo						
	Actuaciones a valorar		Reprogramación			
	Actuaciones	Valoración de las propuestas del PMVS	2018	2019	2020	2021
Actuaciones	Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha					
	Actualización del registro de demandantes de vivienda protegida					
	Evolución y combatimiento del hacinamiento					
	Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda					
	Funcionamiento de la política de precios de la vivienda					
	Mejora y conservación del parque residencial					
	Mejora y conservación de viviendas-cueva					
	Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral					



15.3. Plan de Comunicación y Participación

15.3.1. Introducción

Con la elaboración del Plan de Comunicación Participación, se pretende recoger las acciones de comunicación previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento de Almúñecar se formulará en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMVS que ayudará a planificar, a pensar en lo que se va a realizar, cuándo se llevará a cabo y en cómo se plantea el ayuntamiento conseguir el objetivo.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad. Para lograr que una comunicación resulte útil hay que planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo.

Para la elaboración del Plan de Comunicación se han tenido muy claros los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El plan de comunicación tiene unos contenidos mínimos, relacionados con las acciones de comunicación necesarias durante el ciclo de vida del PMVS. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el Plan, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello se necesita que los habitantes se expresen a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser par-

te activa de las decisiones municipales.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas y de cada barrio.

Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

15.3.2. Programa de participación y colaboración

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.

- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del ayuntamiento para la elaboración del PMVS
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.
- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la co-

munidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.

- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan

- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.

- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación

Las propuestas que se presentan son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se considerarán inicialmente, necesarias llevar a cabo. Hay que tratar de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y fácil de comprender.



1. ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	Demandantes potenciales de vivienda y población en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará durante el proceso de la elaboración del PMVS, hasta la obtención de Aprobación definitiva por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda.
Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Encuesta en papel Encuesta on-line en la web municipal Medios de comunicación



128

FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES	
Descripción	A desarrollar
Objetivos	A desarrollar
Responsables	A desarrollar
Audiencia Objetivo	A desarrollar
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	A desarrollar
Recursos y Materiales	A desarrollar
Canales de Comunicación	A desarrollar
Observaciones	A desarrollar

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

ANEXO I

DECRETO Y CERTIFICADO del RPMDVP.

(Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).



Resolución N.º al margen

En virtud de lo resuelto por Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, DON JOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ MEDINA, actuando por delegación de facultades otorgadas por la Alcaldesa mediante Resolución N.º 1791/2015 de fecha 17 de Junio de 2.015,

Visto acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha siete de marzo de 2018, ordinal 17.º sobre el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida:

RESUELVO

Comunicar a la Diputación de Granada que la estimación de Demandantes de Vivienda Protegida es de 150 viviendas, de las cuales:

Un dormitorio: 2
Dos dormitorios: 30
Tres dormitorios: 111
Mas de tres dormitorios: 7
Discapacitados con necesidad de vivienda adaptada: 1

Almuñécar, 09 de marzo de 2018

CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO LA SECRETARIA ACCIDENTAL.
DON JOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ MEDINA D.ª SUSANA MUÑOZ AGUILAR
FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE. FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.

D.ª SUSANA MUÑOZ AGUILAR, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR. (Granada).

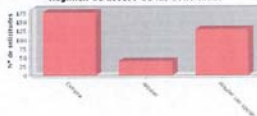
CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día siete de marzo de dos mil dieciocho, aparece entre otros el siguiente acuerdo:

17.- Expte. 2026/2018; Registro Municipal de Vivienda Protegida. Se da cuenta de informe de fecha 02.03.2018 que emite la Secretaría Accidental, en relación a la situación actual del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida siguiente:

"Conforme a los datos arrojados por el informe estadístico del registro, existen un total de 349 solicitudes (41 de alquiler, 130 de alquiler con opción de compra y 178 de compra), a las que hay que añadir 21 nuevas solicitudes recibidas.

Nº Solicitudes de esta
Alquiler: 41
Alquiler con Opción a compra: 130
Compra: 178

Régimen de acceso de las solicitudes



De las 349 solicitudes, constan como inscritas en el informe estadístico 261 (17 de alquiler, 82 de alquiler con opción de compra y 162 de compra).

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



132

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Nº Inscripciones
Alquiler: 17
Alquiler con Opción a compra: 82
Compra: 162

Régimen de acceso de las inscripciones



En relación a las características de las viviendas solicitadas, sólo constan 5 solicitudes de personas con diversidad funcional con necesidades de vivienda adaptada y 2 inscripciones. Y con respecto al número de dormitorios solicitados, la gran mayoría indica la necesidad de 3.

Nº DE DORMITORIOS	
Nº Solicitudes de esta	Nº de dormitorios de las solicitudes
Un dormitorio: 1	
Dos dormitorios: 43	
Tres dormitorios: 105	
Más de tres: 12	
TOTAL: 261	
Nº Inscripciones	Nº de dormitorios de las inscripciones
Un dormitorio: 1	
Dos dormitorios: 23	
Tres dormitorios: 147	
Más de tres: 3	
TOTAL: 174	
DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA	
Nº Solicitudes de esta	Nº de solicitudes de discapacidad con necesidad de vivienda adaptada
Ser algún miembro de la unidad familiar con más de 2 de número:	
Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida:	
No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	
Nº Inscripciones	Nº de inscripciones de discapacidad con necesidad de vivienda adaptada
Ser algún miembro de la unidad familiar con más de 1 de número:	
Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida:	
No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	

Conforme a lo previsto en el artículo 7.4 de la Ordenanza Municipal Reguladora por la que se establecen las Bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida de Almuñécar (B.O.P. núm. 111 de 14 de junio de 2010), y en el artículo 8 del Decreto 1/2012 de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, que indican que la inscripción en los Registros Públicos Municipales tendrá una vigencia de tres años, a contar desde la fecha de la misma o desde la última actualización de los datos realizada por la persona inscrita, debiéndose en los tres últimos meses de vigencia de la inscripción, realizarse comunicación a la persona inscrita, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación, procediéndose en caso de no renovación a la cancelación de la inscripción en el RMDVP, se emitió resolución de alcaldía indicando:

Que por la Secretaría General se proceda a comunicar a las personas inscritas, y que se adjuntan a esta resolución como apéndice, que en caso de seguir interesadas en conservar la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, deben



proceder a solicitar la renovación en el plazo de tres meses desde que recibían la comunicación.

Indicar a los inscritos que para actualizar la solicitud, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 del Decreto 1/2012, deberán proceder a rellenar la solicitud de inscripción junto con todos sus anexos, que podrán obtener de la página web del Ayuntamiento, del Portal de la Transparencia, o físicamente de la Oficina de Atención a la Ciudadanía.

Indicar igualmente a los inscritos, que conforme a lo previsto en el artículo 7.6 de la ordenanza y 9 del Decreto 1/2012, procederá la cancelación de la inscripción en los Registros Públicos Municipales, por la finalización del período de vigencia de la inscripción sin que se hubiera procedido a la renovación.

Tras notificar la resolución a 126 inscritos que habían superado el plazo de tres años, se han recibido **15 solicitudes de renovación**, quedando pendiente de publicación en el boletín oficial de estado, por ser la notificación infructuosa **7 inscripciones**.

De todo lo cual se pueden extraer los siguientes datos:

Número de solicitudes de alta	349 + 21
Número de inscripciones	261
Cancelaciones notificadas	126
Cancelaciones pendientes de notificar	7
Solicitudes de renovaciones	15

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acordó darse por enterada.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de conformidad con el art. 296 del ROP, de orden y con el visto bueno de la Srª Alcaldesa, en Almuñécar (firmado electrónicamente al margen).

Vº Bº
La Alcaldesa,



134

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

PROCESO ACTUAL DEL MUNICIPIO DE ALMUÑÉCAR

REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Tal y como se refleja en el punto 4.2. **METODOLOGÍA**, se resume a continuación el proceso que se está llevando a cabo en el Municipio de Almuñécar en este momento en cuanto al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Conforme a lo previsto en la Ordenanza Municipal Reguladora por la que se establecen las Bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida de Almuñécar (B.O.P. núm. 111 de 14 de junio de 2010), se indica que la inscripción en el Registro, tendrá una vigencia de **TRES AÑOS**.

Una vez transcurrido este tiempo las inscripciones dejan de estar **ACTIVAS**, y debe procederse a su actualización por parte del Ayuntamiento.

Actualmente el Ayuntamiento de Almuñécar ha realizado una labor de **DIFUSIÓN** en el Portal de Transparencia de la web, sobre el proceso de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y una **encuesta** de participación ciudadana.

Se ha **COMUNICADO** a todas las personas inscritas, la facultad de solicitar la renovación de su solicitud como demandante, pasando de nuevo a **INSCRIPCIÓN ACTIVA**, facilitando todos los medios posibles a tal efecto, tanto presenciales como digitales.

Actualmente estamos en ese proceso de 3 MESES de actualización de INSCRIPCIONES ACTIVAS, que son las únicas de las que podemos facilitar **datos desagregados y porcentuales**, que son exactamente los mismos que también aparecen publicados en la Plataforma Web a tal efecto, de la **Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía de todos los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida** de todos los municipios de la Comunidad Autónoma Andaluza.

En la **Aprobación Definitiva de este Plan Municipal de Vivienda y Suelo** se podrán establecer los **ratios pormenorizados** de las **INSCRIPCIONES ACTIVAS**, tanto a nivel de ingresos (IPREM), edad y composición familiar, origen geográfico...y demás indicadores. (*** por eso ahora se indica que no se pueden determinar dichos datos**)

Las estimaciones de las solicitudes, (ya que todos los datos han sido facilitados por el Ayuntamiento de Almuñécar), como se puede observar en los gráficos anteriores de este **ANEXO I** son muy significativas, en cuanto a la información del perfil de demandante en Almuñécar, indicando incluso que la preferencia en cuanto a régimen de acceso a la vivienda (que es la de compra en un porcentaje muy elevado), pero como se ha indicado anteriormente sólo podremos trasladar los resultados **DESAGREGADOS**, tras la conclusión del proceso de **INSCRIPCIONES ACTIVAS**, que se podrá completar para la Aprobación Definitiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, trascurridos los **TRES MESES** establecidos.



ANEXO II

Datos de los Servicios sociales




 AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Centro de Servicios Sociales Comunitarios

 SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
URBANISMO Y ARQUITECTURA

 Ref: 55.SS.CC./NAN
S/REF: 8949/2017
Fecha: 24/10/2017
Asunto: REDACCIÓN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Por la presente comunico los datos solicitados a este Centro para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

SERVICIOS SOCIALES.

- Mujeres en situación vulnerable cabeza de familia en hogares monoparentales.

Según los datos consultados, el número de hogares por tipología de familia, "mujeres solas con hijos a cargo" es de 1.025 núcleos familiares.

- Mayores que viven solos.

 Según el tamaño del hogar existen 1.946 hogares con un solo miembro de los cuales 862 está compuesto por personas mayores de 65 años.
Hogar unipersonal con una mujer de 65 años o más..... 618 hogares
Hogar unipersonal con un hombre de 65 años o más..... 244 hogares

 Camino Real de Motril, 5, 18690 - Almuñécar (Granada) TEL 958 63 90 86 FAX 958 058924
E-mail: csc@almunecar.es

136


 APROBADO
PLENO

27 SET. 2018

 AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Centro de Servicios Sociales Comunitarios

- Menores en situación vulnerable.

Para el análisis de la población menor de edad en situación vulnerable se han tenido en cuenta algunas variables para su estudio:

1. Población parada que reside en viviendas familiares por sexo

Territorio	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Almuñécar	3.605	3.006	6.611

2. En cuanto al tipo de núcleo familiar en el que viven los menores podemos desglosar el total de núcleos familiares, 5.304 hogares, en:

Pareja con hijos	Un adulto con hijos
4.089	1.215

3. Familias usuarias de Servicios Sociales con demanda de cobertura de necesidades básicas y en situación de riesgo con proyecto de intervención familiar

PROGRAMA DE AYUDAS ECONÓMICAS FAMILIARES

COBERTURA NECESIDADES BÁSICAS SIN INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA					FAMILIAS EN SITUACIÓN DE RIESGO CON PROYECTO DE INTERVENCIÓN FAMILIAR				
FAMILIAS	Nº DE MENORES	Nº	%	Nº	FAMILIAS	Nº DE MENORES	Nº	%	Nº
7	5	50,0	0	5	17	20	51,28	19	48,72

 Camino Real de Motril, 5, 18690 - Almuñécar (Granada) TEL 958 63 90 86 FAX 958 058924
E-mail: csc@almunecar.es

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)


 AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Centro de Servicios Sociales Comunitarios

FAMILIAS ATENDIDAS EN EL PROGRAMA DE AYUDAS ECONÓMICAS FAMILIARES	TOTAL	%
Nº TOTAL DE FAMILIAS NUMEROSAS:	10	22,73
Nº TOTAL DE FAMILIAS MONOPARENTALES	16	36,36
Nº TOTAL DE FAMILIAS CON ALGUNOS MIEMBROS CON DISCAPACIDAD IGUAL O SUPERIOR AL 33% O EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA:	3	6,82
Nº TOTAL DE FAMILIAS CON MENORES DE RECIENTE DESINSTITUCIONALIZACIÓN REINTEGRADOS A SU FAMILIA DE ORIGEN O EN PROCESO DE REUNIFICACIÓN FAMILIAR A PUNTO DE ULTIMARSE:	0,00	
Nº TOTAL DE FAMILIAS BIPARENTALES	8	18,18
Nº TOTAL DE FAMILIAS DE PROCEDENCIA EXTRANJERA E INMIGRANTES:	7	15,91
	44	100

4. Familias usuarias demandantes de prestaciones complementarias y/o insertas en un proyecto de tratamiento familiar:

ETF	Almuñécar	FAMILIAS	MENORES
		37	75
EMERGENCIAS FAMILIARES	Almuñécar	FAMILIAS	MENORES
CAMPAÑA DE LIBROS Y MATERIAL ESCOLAR		121	299
CAMPAÑA DE REYES			

Camino Real de Motril, 5, 18690 - Almuñécar (Granada) TEL 958 63 90 86 FAX 958 058924

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)


 AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Centro de Servicios Sociales Comunitarios

5. Programa de Refuerzo de la Alimentación Infantil en colegios públicos de Educación Infantil y Primaria con servicio de comedor escolar:

 Se ha comunicado a los Centros Educativos un total de 11 derivaciones al Servicio de Comedor Escolar a través del Plan Syga.
Otros casos a mencionar serían menores con medidas judiciales, menores absentistas, menores en escuela hogar derivados de Servicios Sociales.

Total estimado menores en situación de vulnerabilidad 484 menores.

- Personas sin hogar.

No existen datos cuantificados respecto a personas sin hogar en este servicio. A destacar que el perfil de personas que permanecen o viven en la calle son personas transeúntes, sin vecindad en este municipio, casi siempre coincidente con periodos estivales o en algunos casos personas con enfermedad mental con o sin diagnóstico.

- Personas desahuciadas.

No tenemos datos disponibles de manera oficial, en cuanto a desahucios de la vivienda habitual ocurridos con familias usuarias de este centro. Pero es de destacar que desde este servicio se han tramitado 122 ayudas de emergencia social para cubrir gastos de alquiler de vivienda habitual de familias con especial vulnerabilidad, de las cuales 7 se han tramitado con fianza para su incorporación a una nueva vivienda.

- Mujeres que han denunciado malos tratos.

 Primer trimestre 2017
59 casos con seguimientos policiales activos. (Una de ellas menor de edad)
Nacionalidad extranjera: 33%
Seguimientos Policía Local: 13 mujeres
Seguimientos Guardia Civil: 46 mujeres
Denuncias: 31 casos.

 APROBADO
PLENO

27 SET. 2018



137



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Centro de Servicios Sociales Comunitarios

- Mujeres que tienen a día de hoy una medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación en vigor.

Primer trimestre 2017

Medidas cautelares: 31 (Uno de los casos con dispositivo de seguimiento)

En Almuñécar a 25 de octubre de 2017

Fdo: Nieves Aragón Najarro
Coordinadora Servicios Sociales Comunitarios
(Firma digital al margen)

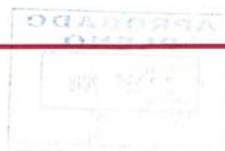


Camino Real de Motril, 5, 18690 - Almuñécar (Granada) Tlf: 958 63 90 86 FAX: 958 058924
E-mail: cssc@almunecar.es



138

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



ANEXO III

ORDENANZA del RPMDVP.

(Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

139



**APROBADO
PLENO**



ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADQUIRENTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia 13 de febrero 2009

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su artículo 25 la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin.

La razón justificadora y finalidad última de la presente ordenanza es el establecimiento de una regulación precisa de los criterios de selección de adquirentes de viviendas protegidas y del sistema de sorteo para la selección de los mismos, cuando exista mayor número de solicitantes que reúnen los requisitos de acceso que número de viviendas protegidas en toda clase de promoción, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y en el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas en Materia de Vivienda Protegida y el Suelo. Se regula asimismo el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas, como instrumento de proporcionar datos estadísticos (de gran utilidad a la hora de orientar la política de vivienda) y de información puntual a los solicitantes de las promociones que más le puedan interesar, pero deslindado del procedimiento selectivo propiamente dicho, en el que cualquier ciudadano podrá participar con independencia de que previamente constara como demandante de vivienda.

Por otra parte, se introducen una serie de cupos de viviendas en cada promoción de modo que, en aplicación de la normativa estatal y autonómica, se facilite el acceso a la vivienda a aquellos colectivos que más dificultades encuentran en ello, como son los jóvenes, discapacitados, mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, familias monoparentales, personas procedentes de rupturas de unidades familiares, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados y otras familias en situación o riesgo de exclusión social, sin perjuicio de que puedan eventualmente señalarse otros colectivos merecedores de especial atención. A estos efectos, se considera joven a la persona menor de 35 años de edad.

Finalmente ha de señalarse que la presente Ordenanza tiene su fundamento en el art. 4.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LRRL), que atribuye a los Ayuntamientos Potestad Reglamentaria. La potestad reglamentaria es la capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes. La potestad reglamentaria de los Ayuntamientos se materializa a través de las Ordenanzas y Reglamentos, que son normas de naturaleza reglamentaria.

El órgano municipal competente para su aprobación, según lo establecido en el art. 22.2.d) de la Ley 7/85, de 2 de abril (LRRL), es el Pleno del Ayuntamiento. A tenor de lo dispuesto en el Art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases

del Régimen Local, la aprobación de las Ordenanzas seguirá el siguiente procedimiento: Aprobación inicial por el Pleno, información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Según dispone el art. 70.2 de la LRRL, las Ordenanzas, se publican en el Boletín Oficial de la Provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2.

La entrada en vigor de las Ordenanzas y Reglamentos municipales se produce, una vez publicado el texto íntegro, cuando han transcurrido 15 días contados desde la recepción por la Administración del Estado y la de las comunidades autónomas, de la comunicación del acuerdo municipal que debe remitirles el Ayuntamiento (arts. 70.2 y 65.2 LRRL).

Las disposiciones administrativas no podrán vulnerar la constitución o las Leyes ni regular aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas, a tenor de lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Ninguna disposición administrativa podrá vulnerar los preceptos de otra de rango superior. Las disposiciones administrativas se ajustarán al orden de jerarquía que establezcan las leyes. A todo ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LRRL, los Municipios, en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

I

Artículo 1. Objeto

1. La presente ordenanza tiene por objeto la regulación, con carácter general, del procedimiento de selección por sorteo de adquirentes de viviendas protegidas acogidas a los distintos regímenes de protección pública, promovidas por el Ayuntamiento de Almuñécar o entidades dependientes, o por particulares sobre terrenos adquiridos a éstos por cualquier título transmisor con destino a la construcción de viviendas de protección pública, estableciendo las condiciones generales para todos los solicitantes, las normas de publicidad, la presentación de solicitudes así como el procedimiento a seguir, sin perjuicio de que en promociones o actuaciones concretas, se establezcan condicionantes específicos, y de conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica.

2. Se regula, asimismo, el funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3. Las determinaciones básicas a tener en cuenta en los procedimientos de selección de adquirentes de viviendas protegidas acogidas a los distintos regímenes de protección pública, promovidas por particulares, podrán ser recogidas en los convenios y acuerdos que a tal efecto se suscriban.

4. Se exceptúa de la presente Ordenanza la selección de adjudicatarios de viviendas

140

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)



protegidas que deban acogerse al procedimiento de baremación conforme a lo que en cada momento se establezca en la normativa estatal o autonómica.

II. EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 2. Definición

1. El Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas es el instrumento mediante el cual el Ayuntamiento de Almuñécar obtendrá el conocimiento de la demanda de adquisición de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y facilitará a los inscritos la información de aquellas promociones en las que estén interesados, con anterioridad al inicio de los procesos de selección.

2. La inclusión en dicho Registro no supondrá, en ningún caso, aceptación alguna de que el demandante cumple los requisitos necesarios para acceder a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Artículo 3. Requisitos

Podrán inscribirse en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas todas aquellas personas físicas o unidades familiares que carezcan de vivienda en propiedad, a excepción de los supuestos relacionados en el artículo 5.2 de la presente Ordenanza.

Artículo 4. Cumplimentación del formulario de Inscripción

1. Deben hacerse constar al menos las siguientes circunstancias en el formulario que a estos efectos elabora:

el Ayuntamiento de Almuñécar:

- a) Datos identificativos y domicilio.
- b) Edad.
- c) Necesidad de vivienda adaptada.
- d) Si la unidad familiar es familia numerosa.

2. El Ayuntamiento de Almuñécar facilitará al interesado que lo solicite una copia sellada en la que conste el contenido íntegro del formulario, así como la fecha en la que ha sido presentado.

3. La actualización de datos se podrá realizar de forma permanente, en el modo y lugar que determine el Ayuntamiento de Almuñécar, teniendo validez únicamente la última variación comunicada.

4. La inclusión en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas conllevará la comunicación por el Ayuntamiento de Almuñécar al interesado de la apertura de los plazos de presentación de solicitudes de las promociones a las que le sean de aplicación el artículo 1.1 que se vayan a adjudicar. Dicha comunicación será realizada por la entidad responsable de la promoción debiendo constar en la misma tanto la referencia de la entidad, como del Ayuntamiento de Almuñécar.

5. La inclusión en el Registro, así como las comunicaciones que como consecuencia de dicha inclusión remita el Ayuntamiento de Almuñécar a los interesados, no supone prioridad

alguna en los procedimientos selectivos.

III. REQUISITOS GENERALES

Artículo 5. Requisitos generales de los adjudicatarios

Para ser adjudicatario de una vivienda en régimen de compraventa, deberán cumplirse y acreditarse los requisitos y condiciones exigidos por la normativa estatal y autonómica aplicable a la promoción correspondiente y en todo caso los siguientes:

1. Los adjudicatarios habrán de ser mayores de edad o menores emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello según la legislación civil común.

2. El adjudicatario o cualquiera de los miembros de la unidad familiar, definida esta conforme a la normativa reguladora del impuesto de la Renta de las Personas Físicas, no podrá ser titular de pleno dominio ni de derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, ya sea esta de renta libre o sometida a algún régimen de protección pública, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

La existencia de un impedimento para el uso y disfrute de la vivienda por causa legal que no le sea imputable como expropiaciones, desahucios, declaraciones de ruina u otros supuestos análogos.

- a) Cuando la persona solicitante esté separada o divorciada y la vivienda esté atribuida judicialmente al otro cónyuge.
- b) Cuando la vivienda se considere inhabitable o tenga superficie inadecuada. Será considerada inhabitable cuando los edificios no sean residenciales y/o tengan la consideración de infravivienda. Se considerará superficie inadecuada cuando la ratio de metros cuadrados útiles por persona habitante de la edificación sea inferior a 10 metros cuadrados útiles.
- c) Cuando el solicitante o algún miembro de la unidad familiar sea calificado por la Consejería de Asuntos Sociales como beneficiario de vivienda adaptada para persona confinada en silla de ruedas, y sea imposible la realización de obras de accesibilidad y/o adaptación en la vivienda habitual, así como en el supuesto en que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar se encuentre en igual situación y no cumpla los requisitos económicos mínimos, si acepta el cambio o tasación de su vivienda por aquella que le sea ofertada y cubra sus necesidades de movilidad.
- d) Cuando la persona solicitante o algún miembro de la unidad familiar presente movilidad reducida permanente y sea imposible la realización de obras de accesibilidad en la vivienda habitual. En el caso de no cumplimiento de los requisitos económicos mínimos se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Los adjudicatarios deberán tener la residencia en el término de Almuñécar, y así acreditarlo mediante el oportuno certificado de empadronamiento, por un periodo mínimo de tres años con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud. Se exceptúan los siguientes supuestos:

- a) Aquellos que desempeñen su actividad laboral principal en un centro de trabajo en el término municipal de Almuñécar durante los cinco años inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud.
- b) Los que deseen retornar a Almuñécar como municipio de origen, habiendo tenido su residencia habitual fuera de la provincia de Granada durante los cinco años inmediatamente

anteriores a la presentación de la solicitud.

c) Aquellos que residan y que acrediten tener su puesto de trabajo principal en un centro de trabajo en el término municipal de Almuñécar, durante los dos años inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud, bien cuando se trate de sujetos con nacionalidad española procedentes de otros países, bien cuando sean extranjeros titulares de los permisos de residencia y de trabajo.

4. No haber sido durante los diez años inmediatamente anteriores al último día del plazo de presentación de la solicitud de cada oferta pública, titular o beneficiario en régimen de propiedad, de viviendas con cualquier clase de protección pública en todo el territorio nacional, salvo que concurran las circunstancias que la normativa de aplicación establezca para las limitaciones a la facultad de disponer o la privación del uso y disfrute por causa legal no imputable al solicitante. Y no ser titular del pleno dominio de vivienda libre, cuando el valor de esta, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60%, en el caso de familias numerosas.

5. Ingresos familiares acreditados que no excedan al número de veces Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples que se establezca en la normativa autonómica o estatal aplicable para cada tipo de actuación.

6. Las condiciones para la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, serán valoradas por la Entidad Financiera, tras el estudio de las circunstancias económicas y personales del interesado. En todo caso, si definitivamente dicha circunstancia constituyera causa de resolución de la adjudicación, no se podrá exigir al Ayuntamiento de Almuñécar responsabilidad alguna por tal evento.

V. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Artículo 6. Procedimiento de selección

La selección de adquirentes de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se realizará por el procedimiento del sorteo de conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica vigente y en la presente Ordenanza, garantizándose en todo caso los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia. Los costes que se originen por las actuaciones reguladas en la presente Ordenanza serán a cargo del promotor, que no podrá pedir cantidad de dinero alguna a las personas solicitantes para poder acceder al proceso de selección conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Artículo 7. Reserva del 5% de las viviendas

Para atender necesidades puntuales de viviendas en supuestos especiales o de emergencia, el Ayuntamiento de Almuñécar podrá acordar reservarse el 5% de las viviendas de cada promoción. En los casos en que estos porcentajes no fuesen completados pasarán a engrosar el cupo general.

Sección 1ª. Oferta pública

Artículo 8. Oferta pública

1. El procedimiento de selección de los adquirentes de viviendas protegidas de aquellas promociones que hayan obtenido la calificación provisional, se iniciará mediante la

convocatoria de Oferta Pública. Dicha convocatoria se realizará previa autorización por la Consejería competente en materia de vivienda, bien por el Ayuntamiento de Almuñécar o entidades dependientes, bien por los particulares a quienes sea de aplicación la presente Ordenanza de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la misma.

2. La convocatoria dispondrá un plazo como mínimo de un mes para la presentación de solicitudes y será anunciada al menos:

- a) A través de anuncio en el periódico de mayor difusión en la localidad de Almuñécar.
- b) En las páginas web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y del Ayuntamiento de Almuñécar.
- c) En los tableros de anuncios del Ayuntamiento de Almuñécar.

3. El Ayuntamiento de Almuñécar comunicará el plazo de apertura para la formalización de la solicitud, en los mismos términos que la oferta pública, a los inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda.

4. La convocatoria contendrá, al menos, la siguiente

información:

- a) Número de viviendas ofertadas, con mención expresa y detallada de los cupos que se contemplen.
- b) Régimen de las viviendas, requisitos de los solicitantes y procedimiento de adjudicación.
- c) Ubicación de la/s promoción/es.
- d) Plazo y lugar de presentación de las solicitudes.
- e) Tipo de sorteo y fecha de celebración.

Artículo 9. Información complementaria

1. Una vez publicada la oferta, las comunicaciones y acuerdos adoptados en relación con la tramitación del procedimiento se anunciarán en el tablón informativo habilitado en las dependencias que el Ayuntamiento de Almuñécar señale al efecto, todo ello sin perjuicio de las notificaciones de carácter individual que se libren a los que resulten adjudicatarios.

2. Por cada promoción se expondrá la siguiente documentación en las dependencias municipales:

- a) Plano de situación.
- b) Plano o planos generales de plantas, donde se indicarán los diferentes tipos de viviendas.
- c) Planos de cada tipo de vivienda o tipos similares a escala 1:50 con indicación del mobiliario.
- d) Memoria de calidades constructivas.
- e) Cuadro de tipos de vivienda, determinándose por tipo la superficie mínima y máxima.
- f) Cuadro de precios y rentas y financiación, en su caso, de las viviendas otorgadas.
- g) Plazos máximos de inicio de las obras y de ejecución total de la promoción.

3. Complementariamente y, en su caso, se detallarán:

- a) Descripción y características de las obras de urbanización a acometer simultáneamente con la edificación.
- b) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.

Artículo 10. Formalización de solicitudes

1. Las solicitudes de vivienda en todos los regímenes de protección pública se formalizarán de acuerdo con el modelo oficial normalizado elaborado por el Ayuntamiento de

142

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Almuñécar, que facilitado por la entidad convocante, se presentará en el lugar y plazo señalado en el anuncio de la convocatoria.

2. Excepcionalmente, una vez cerrado el plazo y siempre antes de la publicación de las listas definitivas, podrán presentar solicitud aquellas familias que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes, siempre que hayan acaecido una vez transcurrido el plazo ordinario:

- a) Desahucio judicial o administrativo no imputable al interesado, salvo en el supuesto de que el desahucio tuviese como causa la falta de pago del arrendatario.
- b) Denegación por vía judicial en sentencia firme de la prórroga legal de arrendamiento o requerimiento notarial instando el propietario el desalojo de la vivienda por terminación de arrendamiento, debiendo haberse celebrado este con posterioridad al 8 de mayo de 1985.
- c) Personas que, careciendo de vivienda, se encuentren alojadas en Instituciones Públicas.
- d) Haber padecido accidente o enfermedad cuyas secuelas imposibiliten el uso de las dependencias de la actual vivienda y precisar vivienda adaptada.

3. Sólo se admitirá una solicitud por persona o por unidad familiar, en su caso, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades familiares al mismo tiempo. En los casos en que una persona conste como solicitante de vivienda de dos o más unidades familiares diferentes, sólo otorgará validez la última solicitud presentada.

4. Finalizado el plazo, se requerirá a aquellos solicitantes cuyas solicitudes estén incompletas, para que, en término de diez días hábiles, subsanen los efectos y completen, en su caso, la documentación aportada, a cuyo fin se dirigirá a cada uno la oportuna comunicación, con la advertencia de que, si así no lo hace, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

5. Los solicitantes de vivienda tendrán la obligación de comunicar a la entidad convocante y, en todo caso, al Ayuntamiento de Almuñécar, cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud, en un plazo máximo de quince días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia. La falta de comunicación de las aludidas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud.

6. El departamento del Ayuntamiento de Almuñécar, responsable de la atención, información y asesoramiento a los interesados; recogida de solicitudes y documentación necesaria, custodia de la documentación y seguimiento de los expedientes será el Servicio de Vivienda dependiente del dpto. de Urbanismo.

7. La Comisión Informativa de Interior será la encargada de realizar la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 11. Documentación

1. La documentación a que se refiere este artículo será presentada por el interesado en el momento en que el solicitante seleccionado sea llamado por la entidad convocante de la oferta pública, tras la publicación de la Lista Definitiva a que se refiere el artículo 16 de la presente Ordenanza. Para la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

2. Para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados para cada tipo de actuación, así como los derivados de lo establecido en el artículo 5 de la presente Ordenanza exigirá con carácter general y preferente, los siguientes documentos de fecha actualizada:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad (DNI), y, en su caso, fotocopia del Libro de Familia de solicitantes e hijos que convivan en la unidad familiar.

b) El cumplimiento del requisito de no tener vivienda en propiedad será comprobado por el Ayuntamiento de Almuñécar mediante la solicitud de los correspondientes Certificados del Catastro e información registral, referidos en ambos casos a la unidad familiar, sin perjuicio de que, en su caso, los interesados puedan aportar resoluciones administrativas o judiciales que acrediten expedientes de expropiación, desahucio no imputable al interesado, o bien ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de una operación de remodelación u otra emergencia y otros supuestos análogos.

c) Certificado de empadronamiento en unión familiar que acredite la residencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

d) Copia de la última declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas de todos los miembros de la unidad familiar y, en su caso, extraordinaria del patrimonio. En caso de no estar obligado a presentarla, los ingresos se acreditarán mediante declaración, la cual deberá ser acompañada de aquellos documentos que acrediten el contenido de la declaración.

3. Las fotocopias de la documentación exigida deberán ir acompañadas de su original para realizar la comprobación de coincidencia.

4. Cualquier documento adicional requerido en cada una de las promociones concretas se relacionará claramente con anterioridad, en cada una de las convocatorias, con la debida publicidad para los destinatarios.

5. No será admitida documentación con datos incompletos o que no cumplan con los requisitos generales de las presentes normas.

6. En caso de error u omisión será posible subsanar el defecto en un plazo de diez días hábiles.

7. La documentación a que se refiere este artículo será presentada por el interesado en el momento en que el solicitante seleccionado sea llamado por la entidad convocante de la oferta pública, tras la publicación de la Lista Definitiva a que se refiere el artículo 16 de la presente Ordenanza, para la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

8. El departamento del Ayuntamiento de Almuñécar, responsable de la atención, información y asesoramiento a los interesados; recogida de solicitudes y documentación necesaria, custodia de la documentación y seguimiento de los expedientes será el Servicio de Vivienda dependiente del dpto. de Urbanismo.

9. La Comisión Informativa de Interior será la encargada de realizar la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 12. Archivo de solicitudes

1. Procederá el archivo de solicitudes de personas que hayan cedido por cualquier título viviendas con cualquier tipo de protección pública o renunciado a ellas por causa injustificada, así como las de quienes hayan causado graves deterioros en la vivienda o alojamiento que habiten o hayan realizado actos que transgredan dolosamente las normas sobre convivencia, salubridad, conservación, ornato e higiene, y en general, sobre actividades molestas y nocivas.

2. Será motivo de exclusión la falsedad de datos en la solicitud y documentos aportados o tener antecedentes de la misma naturaleza en los últimos cinco años en su participación en convocatorias para adjudicación de viviendas con algún tipo de protección pública.

3. De igual modo se excluirá a los solicitantes que omitan datos o los consigne erróneamente en las solicitudes o documentos requeridos y no subsanen dichos defectos en el plazo de diez días hábiles referido en el artículo anterior.

Artículo 13. Selección de adjudicatarios

1. La selección de adjudicatarios se realizará durante el periodo de construcción, una vez obtenida la calificación provisional, y antes de la finalización de aquella.

2. En la asignación concreta de los diferentes tipos de vivienda se tendrán en cuenta los ingresos de los solicitantes en relación con la composición de la unidad familiar.

Sección 2ª. Procedimiento de selección

Artículo 14. Establecimiento de cupos

1. Para la selección de adjudicatarios, se establecerán los siguientes cupos:

- Menores de 35 años, con una reserva mínima del 20% del total de las viviendas que corresponda a la promoción.
- Personas confinadas en silla de ruedas por causa de invalidez, con una reserva mínima del 3% de las viviendas que correspondan a la promoción.
- Hasta otros dos cupos a elegir de entre los siguientes:
 - Mayores de 65 años.
 - Personas con discapacidad.
 - Víctimas del terrorismo.
 - Víctimas de la violencia de género.
 - Familias monoparentales.
 - Personas procedentes de rupturas de unidades familiares.
 - Familias numerosas.
 - Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
 - Emigrantes retornados.
- El cupo general, que estará formado por el resto de viviendas y que tendrá carácter residual.

2. El Pleno Municipal será el órgano competente que acordará el establecimiento de los cupos a elegir, así como otros, siempre con carácter previo a la oferta pública y que estén justificados por la demanda existente de viviendas. En el caso de que la convocatoria no sea realizada por el Ayuntamiento de Almuñécar o entidades dependientes, el convocante deberá obtener la previa conformidad municipal de los cupos establecidos.

3. En los impresos de solicitud, cada solicitante deberá marcar el cupo al que pertenece. Si las viviendas asignadas a cada cupo no fuesen cubiertas con las solicitudes presentadas el resto pasarán a formar parte del cupo general.

Artículo 15. Lista provisional previa al sorteo

1. La entidad convocante de la oferta pública entregará a los solicitantes de las viviendas un resguardo en el momento en que presentes su solicitud.

2. Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, se procederá a la publicación en los tablones municipales de la lista provisional de solicitantes, y en su caso, la lista de excluidos con mención expresa de la causa de exclusión.

3. La publicación de la lista provisional en los tablones que el Ayuntamiento de Almuñécar habilite al efecto, se anunciará en el periódico de mayor difusión en la localidad de Almuñécar y en la página web municipal. Durante un plazo de veinte días hábiles podrán presentarse las reclamaciones que se estimen oportunas, cuya resolución motivada por el órgano competente del Ayuntamiento de Almuñécar deberá notificarse al reclamante en un plazo no superior a un mes.

Artículo 16. Lista Definitiva para el Sorteo

1. Una vez resueltas las reclamaciones a que se refiere el artículo anterior, la entidad convocante anunciará la fecha y lugar de celebración del sorteo ante fedatario público, así como el lugar en que se exhibirá la lista definitiva, en la que figurarán todos los participantes con el número asignado para el sorteo.

2. Una vez realizado el sorteo ante el fedatario público, se procederá a la publicación de las listas de seleccionados por su correspondiente orden. En todo caso, la lista definitiva deberá publicarse en los tablones y página web municipal.

3. La inclusión en estas listas de seleccionados no supone la adquisición de derecho alguno por parte del solicitante, toda vez que con posterioridad al sorteo se procederá a la comprobación del cumplimiento de los requisitos, tras lo cual se procederá a la formalización de los contratos.

4. Cuando el seleccionado no haya acreditado el cumplimiento de los requisitos para resultar adjudicatario de una vivienda o renuncie voluntariamente, será llamado el siguiente seleccionado en la lista. En el primero de los supuestos, la exclusión se comunicará al excluido en el plazo de veinte días hábiles.

5. Una vez formalizados todos los contratos de la promoción, el Ayuntamiento de Almuñécar procederá a publicar la lista de espera, que tendrá una vigencia de seis meses desde su publicación, sin que ello impida la posibilidad de solicitar una vivienda en otra promoción ni la necesidad de presentar renuncia para ello.

6. El Ayuntamiento de Almuñécar podrá efectuar cuantas comprobaciones estime oportunas respecto al proceso de selección, adjudicación y formalización de los contratos.

7. El departamento del Ayuntamiento de Almuñécar, responsable de la atención, información y asesoramiento a los interesados; recogida de solicitudes y documentación necesaria, custodia de la documentación y seguimiento de los expedientes será el Servicio de Vivienda dependiente del dpto. de Urbanismo.

8. La Comisión Informativa de Interior será la encargada de realizar la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR EN EL EJERCICIO DE DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo 17. Selección de adquirentes

1. A las viviendas adquiridas por el Ayuntamiento de Almuñécar en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, no les será de aplicación el régimen de cupos en los términos establecidos en el artículo 14, realizándose la selección de los adjudicatarios, una vez se realice la oferta pública, mediante el sistema de sorteo regulado en esta ordenanza entre todos los solicitantes.

2. Una vez realizado el sorteo ante el fedatario público se procederá a la publicación de la lista nominal ordenada de seleccionados. La inclusión en esta lista no supone la adquisición de derecho alguno por parte del solicitante, toda vez que con posterioridad al sorteo se procederá a la comprobación del cumplimiento de los requisitos, tras lo cual se procederá a la formalización de los contratos.

3. Cuando el seleccionado no haya acreditado el cumplimiento de los requisitos para resultar adjudicatario de una vivienda o renuncie voluntariamente, será llamado el siguiente seleccionado según la lista resultante del sorteo. En el primero de los supuestos, la exclusión se comunicará al excluido en el plazo de veinte días hábiles.

VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS VIVIENDAS PROMOVIDAS POR PARTICULARES

Artículo 18. Promociones particulares

En los supuestos de promociones de viviendas para venta sometidas a regímenes de protección pública por particulares no previstos en el artículo 1 de la presente Ordenanza, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento de Almuñécar simultáneamente a la solicitud de calificación provisional, las características fundamentales de la promoción y el mecanismo previsto para la selección de los adquirentes, pudiendo dicho Ayuntamiento tutelar el procedimiento de selección mediante la aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, en base al convenio que al efecto habrá de suscribirse con el promotor.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar en la sesión celebrada el día ... de ... de ..., entrará en vigor una vez publicada en el "Boletín Oficial de la Provincia", con arreglo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.



ANEXO IV

PARTICIPACIÓN CIUDADANA. DÍPTICO, ENCUESTA Y ESTADÍSTICAS.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



147



148

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR
**Encuesta de la situación de la vivienda
en el municipio de Almuñécar**

 Dirección: _____ Núcleo población: _____
 Ref. catastral: _____ Fecha: _____

Instrucciones

El siguiente cuestionario tiene fines exclusivamente estadísticos. Responder el cuestionario marcando con una X la respuesta que crea más acertada a su situación concreta en cada caso. Cuando tenga que escribir algo, hágalo con letra mayúscula y clara.

Parte I: DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA

1)	¿Qué antigüedad tiene su vivienda?
a.	Anterior a 1950
b.	1950 – 1975
c.	1975 – 1990
d.	1990 – 2005
e.	2005 – 2015
f.	Posterior a 2015

2)	¿Ha rehabilitado o reformado su vivienda en los últimos 10 años?
a.	Si
b.	No
c.	En caso afirmativo, indique al año


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

3)	¿Cuántas personas residen en la vivienda de forma habitual?
a.	Una
b.	Dos
c.	Tres
d.	Cuatro
e.	Cinco
f.	Más de 5

4)	¿Tipología de vivienda?
a.	Unifamiliar aislada
b.	Unifamiliar adosada
c.	Edificio de viviendas
d.	Otros:

5)	¿Qué superficie tiene su vivienda?
a.	Menos de 50 m ²
b.	De 50 a 70 m ²
c.	De 71 a 90 m ²
d.	De 91 a 110 m ²
e.	Más de 110 m ²

6)	¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda?
a.	Uno
b.	Dos
c.	Tres
d.	Cuatro
e.	Cinco
f.	Más de 5

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

7)	¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?
a.	Vivienda Libre
b.	Vivienda de protección oficial
c.	Otros. Definir:

8)	¿Qué régimen de titularidad tiene sobre su vivienda?
a.	En propiedad
b.	En alquiler
c.	Alquiler con opción a compra
d.	Cesión de usos
e.	Otros:

9)	En caso de ser propietario, ¿Tiene hipoteca vinculada a la vivienda?
a.	Si
b.	No
c.	En caso afirmativo indique la cuota mensual

10)	¿A qué uso destina su vivienda?
a.	Vivienda habitual
b.	Segunda residencia
c.	Sin uso:

11)	Si es segunda residencia, ¿Con qué frecuencia la ocupa al año?
a.	Fines de semana
b.	Periodos vacacionales
c.	Casi nunca

12)	¿Estaría dispuesto a alquilarla?
a.	Si
b.	No
c.	Otros. Definir:


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

13)	¿Alguna de las personas que residen en la vivienda podría demandar una nueva vivienda (emancipación, trabajo, accesibilidad, etc...)?
a.	Si
b.	No
c.	Motivo:

14)	¿Qué cuota mensual podría afrontar en esa nueva vivienda?
a.	Hasta 90 euros
b.	90-120 euros
c.	120-150 euros
d.	150-200 euros

15)	¿Sabes que existe un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?
a.	Si
b.	No

16)	¿Qué dificultad tiene para hacer frente a los gastos derivados de la vivienda (hipoteca, alquiler, suministros, impuestos mantenimiento,...)?
a.	Baja
b.	Media
c.	Alta
d.	No puedo hacer frente

17)	¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?
a.	Accesibilidad. Especificar:
b.	Salubridad. Especificar:
c.	Confortabilidad. Especificar:

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

18)	En caso de intervención, ¿Qué tipo de rehabilitación necesita su vivienda?
a.	Accesibilidad personas mayores y/o discapacitados
b.	Cuartos húmedos (cocina, baño)
c.	Cubierta
d.	Humedades en fachada
e.	Carpintería exterior
f.	Rehabilitación Integral

Parte II: Instalaciones y Servicios de la vivienda

1)	¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda?
a.	Habitaciones sin contar cocina y baño
b.	Número de baños

Índice de hacinamiento: n° personas / n° habitaciones =

2)	¿Cuántas habitaciones disponen de ventilación natural
a.	

3)	Dispone de abastecimiento de agua sanitaria
a.	De la red general de abastecimiento
b.	De abastecimiento privado (pozo, aljibe, ...)
c.	No posee abastecimiento de agua
d.	Otros:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

4)	Dispone de evacuación de saneamiento
a.	A la red general de saneamiento
b.	Evacuación independiente (fosa séptica, pozo ciego, acequia, río, etc., ...)
c.	No posee evacuación de aguas residuales
d.	Otros:

5)	Suministro eléctrico
a.	125 v / 220 v. Especificar:
b.	Diferencial (si o no)
c.	Protección sobretensiones (toma tierra) (si o no)

6)	Sistema de Calefacción
a.	Central
b.	Individual
c.	Radiadores eléctricos, convectores, chimenea, etc., ...
d.	No posee

7)	Si es bloque, ¿dispone de ascensor?
a.	Si
b.	No
c.	En trámite

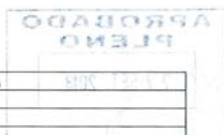


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

8)	Electrodomésticos
a.	Frigorífico
b.	Lavadora
c.	Secadora
d.	Lavavajillas
e.	Calentador eléctrico
f.	Calentador de gas
g.	Televisión
h.	Ordenador
i.	Internet
j.	Teléfono fijo

Parte III: Problemas en la vivienda y su entorno

1)	Deficiencias detectadas en el interior de la vivienda
a.	Accesibilidad
b.	Humedades exteriores
c.	Humedades en interiores
d.	Goteras
e.	Poca ventilación
f.	Falta de luz natural
g.	Insectos/roedores
h.	Aislamiento térmico
i.	Las ventanas no cierran
j.	Falta presión en la red de agua
	Suelo resbaladizo



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALMUÑÉCAR

2)	Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda
a.	Exceso de ruidos (tráfico, vecinos, ...)
b.	Contaminación por tráfico (humo, polvo, ...)
c.	Malos olores continuos (industria, comercio, basuras, ...)
d.	Asfalto deficiente o inexistente
e.	Deficiencias en alcantarillado
f.	Limpieza de calles
g.	Acequias descubiertas
h.	Aguas estancadas
i.	Solares sucios
j.	Vertederos de basura
k.	Malas comunicaciones, calles cortadas, ...
l.	Falta de espacios verdes
m.	Peligro de accidentes de tráfico
n.	vandalismo
o.	chabolismo

OBSERVACIONES:





ESTADÍSTICA DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

155



ENCUESTA PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO		
DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA		
Antigüedad vivienda	Anterior a 1950	0%
	1950-1975	33%
	1975 - 1990	0%
	1990 - 2005	33%
	2005 - 2015	33%
Rehabilitación en los últimos 10 años	Si	33%
	Año	100%
	No	0%
Residentes en la vivienda	1	0%
	2	33%
	3	33%
	4	33%
	5	0%
	>5	0%
Tipología vivienda	Unifamiliar Aislada	17%
	Unifamiliar Adosada	33%
	Edificio de viviendas	50%
	Otros	0%
Superficie vivienda	Menos de 50 m ²	0%
	De 50 a 70 m ²	0%
	De 71 a 90 m ²	17%
	De 91 a 110 m ²	50%
	Más de 110 m ²	33%
Dormitorios en la vivienda	1	0%
	2	17%
	3	67%
	4	17%
	5	0%
	>5	0%
Tipo de régimen	Vivienda Libre	100%
	Vivienda de protección oficial	0%
	Otros	0%
Régimen de titularidad	En propiedad	83%
	En alquiler	17%
	Alquiler con opción a compra	0%
	Cesión de usos	0%
	Otros	0%
Hipoteca	Si	67%
	Cuota mensual	17%
	No	17%
	x	0%

ENCUESTA PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO		
DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA		
Antigüedad vivienda	Anterior a 1950	0%
	1950-1975	33%
	1975 - 1990	0%
	1990 - 2005	33%
	2005 - 2015	33%
Rehabilitación en los últimos 10 años	Si	33%
	Año	100%
	No	0%
Residentes en la vivienda	1	0%
	2	33%
	3	33%
	4	33%
	5	0%
	>5	0%
Tipología vivienda	Unifamiliar Aislada	17%
	Unifamiliar Adosada	33%
	Edificio de viviendas	50%
	Otros	0%
Superficie vivienda	Menos de 50 m ²	0%
	De 50 a 70 m ²	0%
	De 71 a 90 m ²	17%
	De 91 a 110 m ²	50%
	Más de 110 m ²	33%
Dormitorios en la vivienda	1	0%
	2	17%
	3	67%
	4	17%
	5	0%
	>5	0%
Tipo de régimen	Vivienda Libre	100%
	Vivienda de protección oficial	0%
	Otros	0%
Régimen de titularidad	En propiedad	83%
	En alquiler	17%
	Alquiler con opción a compra	0%
	Cesión de usos	0%
	Otros	0%
Hipoteca	Si	67%
	Cuota mensual	0%
	No	17%
	x	17%

156

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



Instalaciones y servicios de la vivienda		
Habitaciones vivienda	1	33%
	2	67%
	3	0%
	4	0%
	5	0%
	>5	0%
Baños vivienda	1	33%
	2	67%
	3	0%
Habitaciones con ventilación natural	1	0%
	2	0%
	3	33%
	4	33%
	5	17%
	>5	17%
Abastecimiento de agua caliente sanitaria	De la red general de abastecimiento	100%
	De abastecimiento privado (pozo, aljibe,...)	0%
	No posee abastecimiento de agua	0%
	Otros	0%
Evacuación de saneamiento	A la red general de saneamiento	83%
	Evacuación independiente	17%
	No posee evacuación de aguas residuales	0%
	Otros	0%
Suministro eléctrico	125 v./ 220 v.	83%
	Con diferencial	0%
	Con Protección sobreintensidades	0%
	x	17%
Protección sobreintensidades	Si	50%
	No	17%
	x	33%
Sistema Calefacción	Central	0%
	Individual	33%
	Radiadores eléctricos, convectores, chimenea,	0%
	No posee	67%
Ascensor	Si	50%
	No	17%
	En trámite	0%
	x	33%

Electrodomésticos	Frigorífico	100%
	Lavadora	83%
	Secadora	17%
	Lavavajillas	33%
	Calentador eléctrico	50%
	Calentador gas	0%
	Televisión	100%
	Ordenador	100%
	Internet	83%
	Teléfono fijo	67%

Problemas en la vivienda y su entorno		
Deficiencias en interior de la vivienda	Accesibilidad	33%
	Humedades exteriores	17%
	Humedades en interiores	33%
	Goteras	0%
	Poca ventilación	0%
	Falta de luz natural	0%
	Insectos/Roedores	0%
	Aislamiento térmico	17%
	Las ventanas no cierran	0%
	Falta presión en la red de agua	33%
Deficiencias en entorno de la vivienda	Suelo resbaladizo	0%
	x	0%
	Exceso de ruidos	33%
	Contaminación por tráfico	0%
	Malos olores continuos	0%
	Asfalto deficiente o inexistente	33%
	Deficiencias en alcantarillado	0%
	Limpieza de calles	33%
	Acequias descubiertas	0%
	Aguas estancadas	0%
Deficiencias en entorno de la vivienda	Solares sucios	17%
	Vertederos de basura	0%
	Malas comunicaciones, calles cortadas,...	0%
	Falta de espacios verdes	17%
	Peligro de accidentes de tráfico	0%
	vandalismo	0%
	chabolismo	33%
	x	0%

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



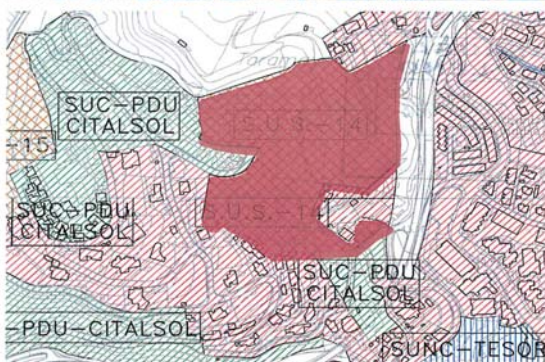
ANEXO V

SECTORES DEL PLANEAMIENTO CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

159


01-ALMUÑECAR. SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

P-14 CITALSOL . ALMUÑECAR

CATEGORÍA DE SUELO:	SUS
USO GLOBAL	Residencial y hotelero
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	38.900,00m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,00m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	14.250m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	4.275,00m ²

VIVIENDAS TOTALES

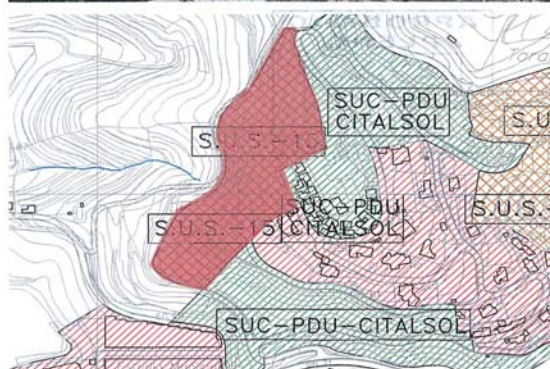
VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
143	100	43

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)


02- ALMUÑECAR. SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

P-15 CITALSOL . ALMUÑECAR

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
USO GLOBAL	Residencial y hotelero
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	29.530,00m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,00m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	23.246,00m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.643,60m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
88	62	26

OBSERVACIONES

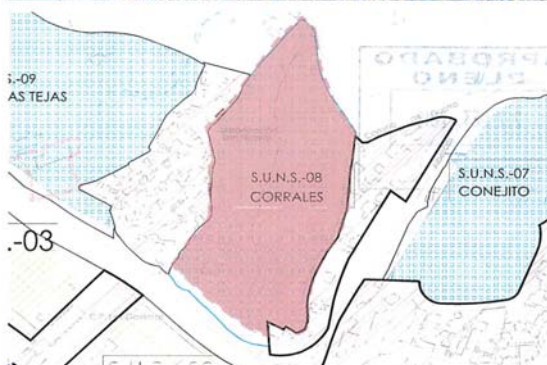
El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



03- LA HERRADURA. SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



LOS CORRALES - LA HERRADURA

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
USO GLOBAL	Residencial y hotelero
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	66.731,82m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,00m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	23.246,00m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	6.292,00m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
233	163	70

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



165



ANEXO VI

SOLARES PÚBLICOS CON PROPUESTA DE VIVIENDA PROTEGIDA



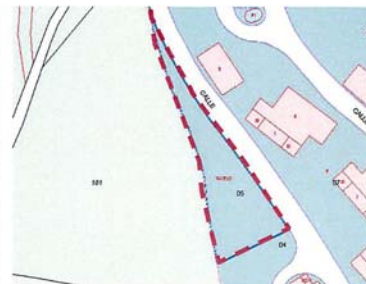
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

167



SOLARES PÚBLICOS

Denominación: SOLAR-01



SOLAR-01

LOCALIZACIÓN:	SECTOR P-12. PARCELA 4. Taramay	SISTEMA	Compensación
PLANEAMIENTO:	Plan Parcial P-12 CITALSOL	VIVIENDAS TOTALES	
REFERENCIA CATASTRAL:	0271505VF4607A0001QZ	VIVIENDAS TOTALES ESTIMADAS	
SUPERFICIE SUELO:	1.330,60 m ²	12	
USO PORMENORIZADO:	Residencial Intensivo	OBSERVACIONES	
CLASIFICACIÓN SUELO:	SUC-PDU*	*Suelo Urbano Consolidado por desarrollo del Urbanizable.	
EDIFICABILIDAD GLOBAL	1.197,60m ² /m ² s		



ANEXO VII

SOLARES PRIVADOS Y RUINAS

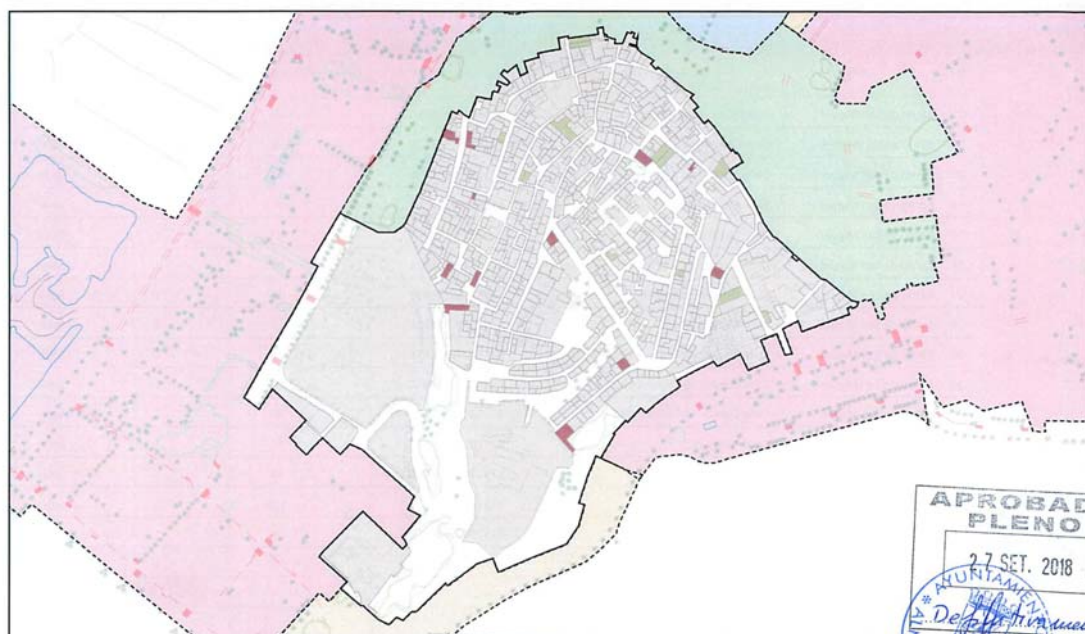




BARRIO DE SAN MIGUEL

172

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



- | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------|
| Barrio de San Miguel | Bordes Cerro de La Iglesia de la Encarnación | Nucleo de Almuñecar |
| Borde Litoral de Conjunto Histórico | Cerro de La Iglesia de la Encarnación | Zona Comercial |
| Resto de parcelas | Solar | Edif. en ruina |



Barrio de San Miguel



Plano de solares y ruina. ALMUÑECAR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

173

ALMUÑÉCAR							
SOLARES PRIVADOS							
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
SOLARES PRIVADOS	01	Barrio de San Miguel	Calle Horno Nuevo nº 5	8358412VF3685G	65	1	Solar
	02	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Alta nº 2	8456127VF3685E	75	1	Solar
	03	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Alto nº 27	8356213VF3685E	43	1	Solar
	04	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Alta nº 8	8357015VF3685C	75	1	Solar
	05	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Alta nº 35	83515006VF3685C	27	1	Solar
	06	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 16	8456147VF3685E	91	1	Solar
	07	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 18	8456106VF3685E	75	1	Solar
	08	Barrio de San Miguel	Calle Moreria nº 17	8357029VF3685C	75	1	Solar
	09	Barrio de San Miguel	Calle Angustias Moderna nº 20	8456023VF3685E	33	1	Solar
	10	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Carmen nº 11	8354023VF3685C	143	1	Solar
	11	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Carmen nº 4	8556605VF3685F	40	1	Solar
	12	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 3	8257424VF3685C	35	1	Solar
	13	Barrio de San Miguel	Calle Horno Nuevo nº 3	8358413VF3685G	65	1	Solar
	14	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 33	8457410VF3685C	116	1	Solar
	15	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Baja nº 4	8257403VF3685C	38	1	Solar
	16	Barrio de San Miguel	Calle Oberlan nº 5	83515005VF3685C	35	1	Solar
						16	



174

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

ALMUÑÉCAR							
RUINAS PRIVADAS							
02	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
RUINAS PRIVADAS	01	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 26	8456148VF3685E	20	1	Ruina
	02	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 32	8256405VF3685E	53	1	Ruina
	03	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Alta nº 2	8456127VF3685E	75	1	Ruina
	04	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 5	8257417VF3685C	23	1	Ruina
	05	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 40	8256028VF3685E	100	1	Ruina
	06	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Bajo nº 6	8355505VF3685E	68	1	Ruina
	07	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Bajo nº 29	8354002VF3685C	138	1	Ruina
	08	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Castillo nº 19	8456101VF3685E	90	1	Ruina
	09	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 12	8256013VF3685E	63	1	Ruina
	10	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 2	8356501VF3685E	65	1	Ruina
	11	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 10	8257505VF3685C	85	1	Ruina
	12	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 3	8257424VF3685C	35	1	Ruina
	13	Barrio de San Miguel	Calle Martínez Rodas nº 3	8256203VF3685E	13	1	Ruina
						13	



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

175

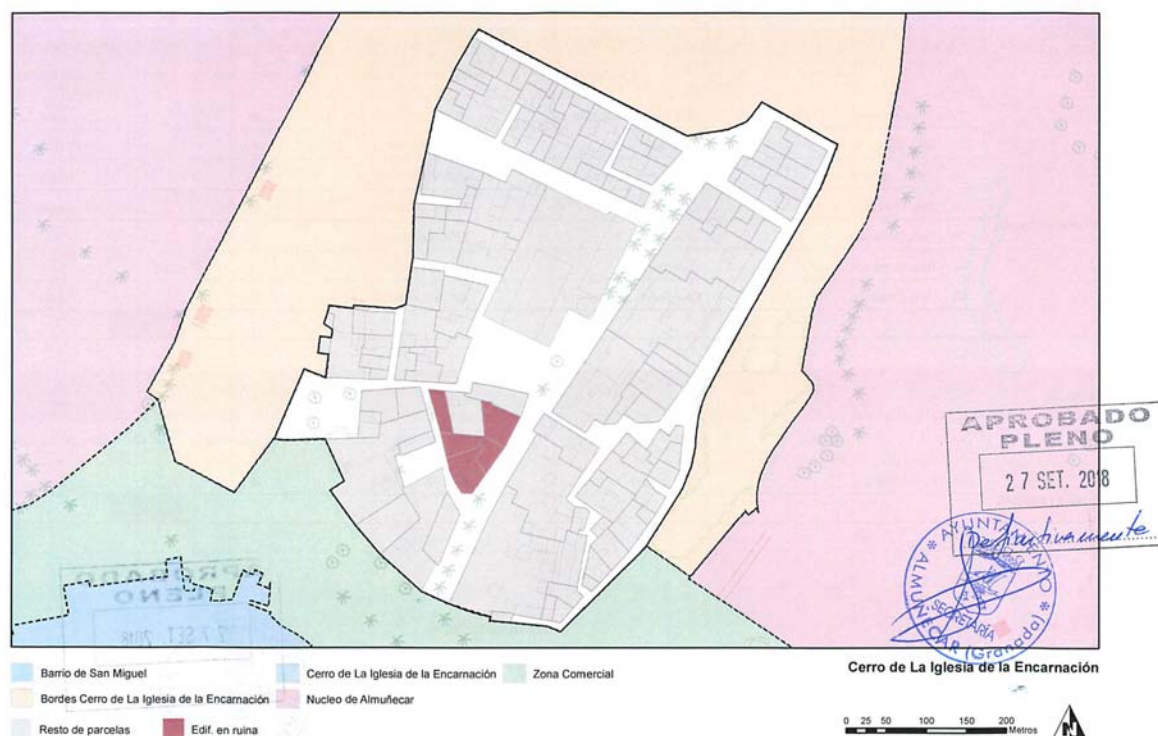
ALMUÑECAR		RUINAS PRIVADAS					
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
RUINAS PRIVADAS	01	Cerro de La Iglesia de la Encarnación	Calle Cuesta de la Iglesia nº 5	8458307VF3685G	56	1	Ruina
	02	Cerro de La Iglesia de la Encarnación	Calle Posito nº 4	8458308VF3685G	35	1	Ruina
	03	Cerro de La Iglesia de la Encarnación	Calle Posito nº 4	8458309VF3685G	70	1	Ruina
	04	Cerro de La Iglesia de la Encarnación	Calle Cuesta de la Iglesia nº 9	8458305VF3685G	95	1	Ruina
	05	Cerro de La Iglesia de la Encarnación	Calle Cuesta de la Iglesia nº 7	8458306VF3685G	46	1	Ruina
	06	Cerro de La Iglesia de la Encarnación	Calle Posito nº 6	8458301VF3685G	58	1	Ruina
						6	

CERRO DE LA IGLESIA DE LA ENCARNACIÓN



176

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



ALMUÑÉCAR SOLARES PRIVADOS							
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
SOLARES PRIVADOS	01	Zona Comercial	Calle Puerta de Velez nº 13	8357827VF3685C	43	1	Solar
	02	Zona Comercial	Calle Velez nº 13	8358401VF3685G	175	1	Solar
	03	Zona Comercial	Calle Puerta de Velez nº 11	8357828VF3685C	223	1	Solar
	04	Zona Comercial	Calle Puerta de Velez nº 15	8357826VF3685C	40	1	Solar
	05	Zona Comercial	Calle Velez nº 7	8358404VF3685G	23	1	Solar
	06	Zona Comercial	Calle Real nº 8	8457401VF3685C	75	1	Solar
	07	Zona Comercial	Calle Puerta de Velez nº 1	8357832VF3685C	62	1	Solar
						7	

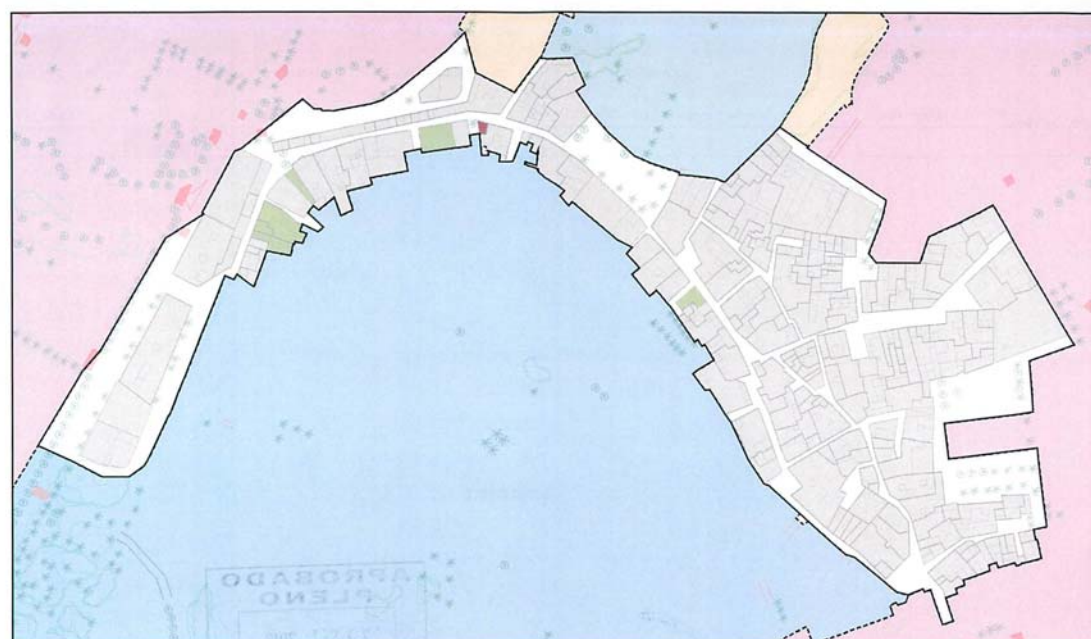
ALMUÑÉCAR RUINAS PRIVADAS							
02	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
RUINAS PRIVADAS	01	Zona Comercial	Calle Velez nº 7	8358404VF3685G	23	1	Ruina
						1	

ZONA COMERCIAL



178

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



- Barrio de San Miguel
- Bordes Cerro de La Iglesia de la Encarnación
- Resto de parcelas
- Cerro de La Iglesia de la Encarnación
- Núcleo de Almuñécar
- Solar
- Edif. en ruina
- Zona Comercial



0 25 50 100 150 200 Metros



Plano de solares y ruina. ALMUÑÉCAR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

179

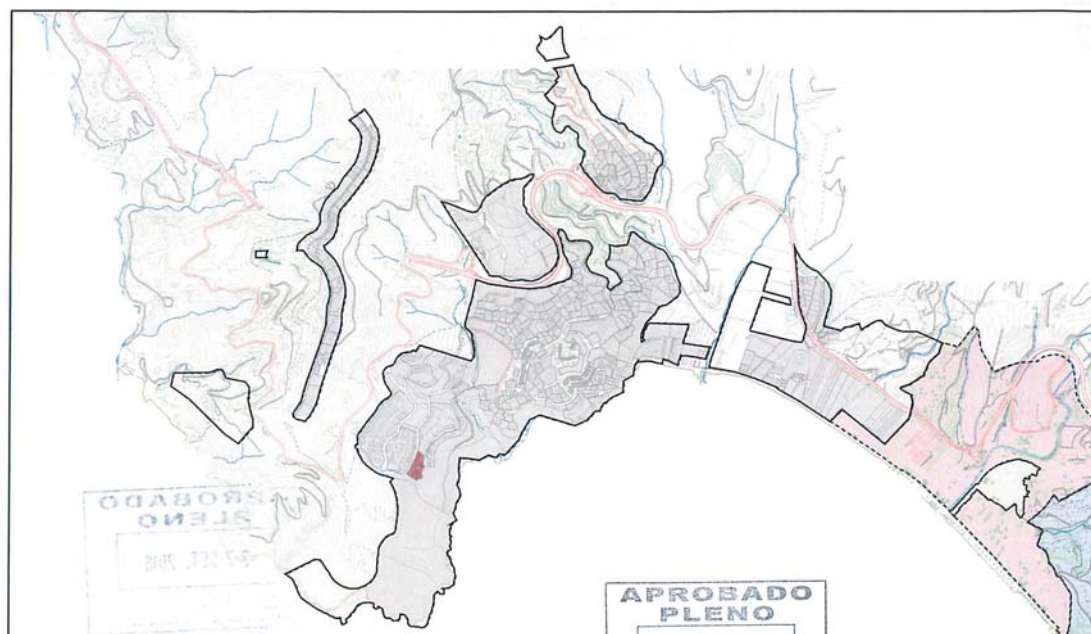
ALMUÑECAR		RUINAS PRIVADA					
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
RUINAS PRIVADAS	01	El Puntalón	Urb. Carmenes Mar C.Especiales S/N	1860009VF36168	4730	3	Ruina
						3	

ZONA OESTE



180

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



- Núcleo de La Herradura
- Cerro Gordo
- Las Palomas
- Punta de la Mona
- Casco Antiguo de La Herradura
- El Puntalón
- Mezquita
- San Antonio
- Resto de parcelas
- Edif. en ruina



0 25 50 100 150 200 Metros

Plano de solares y ruina. ALMUÑECAR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

181

LA HERRADURA							
SOLARES PRIVADOS							
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
SOLARES PRIVADOS	01	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Doña Blanca nº 21	4258303VF3645G	97	1	Solar
	02	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Justo Haro Y Caballero nº 12	4359602VF3645G	54	1	Solar
	03	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Doña Blanca nº 2	4258309VF3645G	90	1	Solar
	04	Núcleo de La Herradura	Calle Real (la Herradura) nº 39	4360501VF3646A	259	1	Solar
						4	

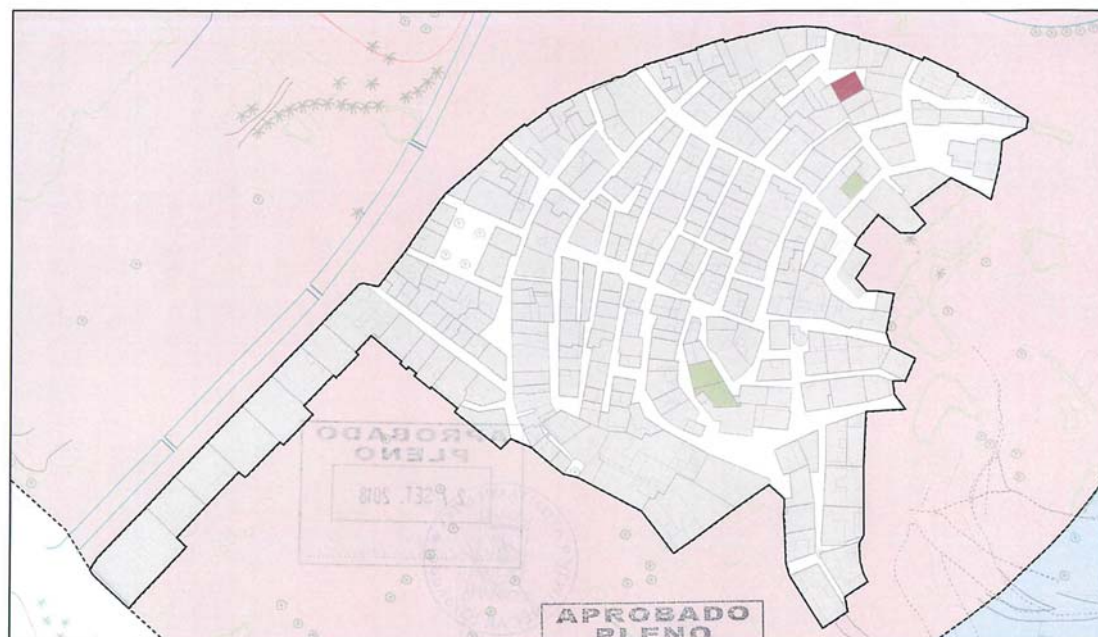
LA HERRADURA							
RUINAS PRIVADAS							
02	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
RUINAS PRIVADAS	01	Núcleo de La Herradura	Calle Real (la Herradura) nº 1	4260421VF3646A	85	1	Ruina
						1	

LA HERRADURA

**PROBADO
PLENO**
27 SET. 2018


182

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



- Núcleo de La Herradura
- Casco Antiguo de La Herradura
- Resto de parcelas
- Punta de la Mona
- Solar
- Edif. en ruina



Casco Antiguo de La Herradura

0 25 50 100 150 200 Metros

Plano de solares y ruina. LA HERRADURA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

183



ANEXO VIII

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. REHABILITACIÓN



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

185

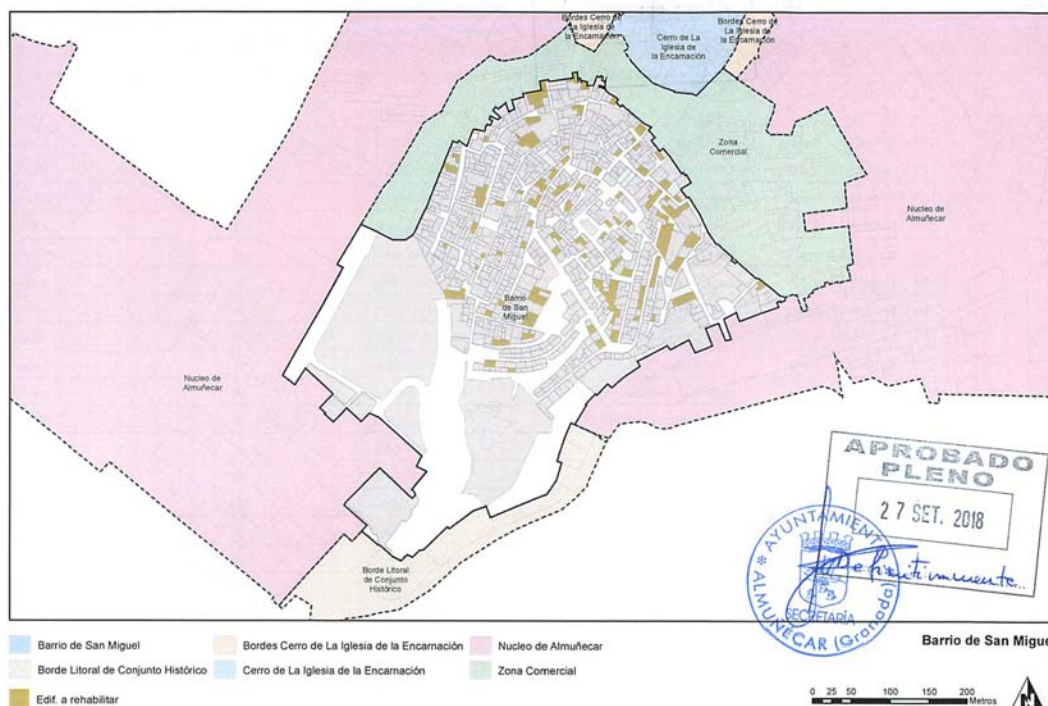


BARRIO DE SAN MIGUEL



186

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



Plano Estado de la Edificación. ALMUÑÉCAR Núcleo Principal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

187



ALMUÑÉCAR				BARRIO DE SAN MIGUEL			
01	Nº	BARRIO	TOTALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	01	Barrio de San Miguel	Calle Escamado nº 4	8457108VF3685C	38	1	A Rehabilitar
	02	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 4	8256017VF3685E	20	1	A Rehabilitar
	03	Barrio de San Miguel	Calle Alta del Mar nº 16	8556507VF3685F	55	1	A Rehabilitar
	04	Barrio de San Miguel	Calle Carmen, Del nº 16	8456008VF3685E	38	1	A Rehabilitar
	05	Barrio de San Miguel	Calle Antigua nº 8	8357003VF3685C	71	1	A Rehabilitar
	06	Barrio de San Miguel	Calle Cueva Siete Palacios nº 15	8456502VF3685E	34	1	A Rehabilitar
	07	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 16	8355502VF3685E	50	1	A Rehabilitar
	08	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 50	8456119VF3685E	20	1	A Rehabilitar
	09	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Alta nº 12	8456509VF3685E	27	1	A Rehabilitar
	10	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 12	8456702VF3685E	63	1	A Rehabilitar
	11	Barrio de San Miguel	Calle Angustias Moderna nº 29	8456718VF3685E	53	1	A Rehabilitar
	12	Barrio de San Miguel	Calle Angustias Moderna nº 27	8456719VF3685E	18	1	A Rehabilitar
	13	Barrio de San Miguel	Calle Oberlan nº 2	8256302VF3685E	24	1	A Rehabilitar
	14	Barrio de San Miguel	Calle Moreria nº 38	8256306VF3685E	16	1	A Rehabilitar
	15	Barrio de San Miguel	Calle Santa Isabel nº 23	8357102VF3685C	133	1	A Rehabilitar
	16	Barrio de San Miguel	Calle Orovia nº 9	8357119VF3685C	50	1	A Rehabilitar
	17	Barrio de San Miguel	Calle Orovia nº 7	8357120VF3685C	24	1	A Rehabilitar
	18	Barrio de San Miguel	Calle Carmen, Del nº 20	8456010VF3685E	20	1	A Rehabilitar
	19	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 42	8456116VF3685E	43	1	A Rehabilitar
	20	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Alta nº 13	8357511VF3685C	14	1	A Rehabilitar
	21	Barrio de San Miguel	Calle Angustias Moderna nº 33	8456716VF3685E	75	1	A Rehabilitar
	22	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 33	8456616VF3685E	37	1	A Rehabilitar
						22	

188

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



ALMUÑECAR		BARRIO DE SAN MIGUEL					
02	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	23	Barrio de San Miguel	Calle Higuera Clavelicos nº 11	8356508VF3685E	152	2	A Rehabilitar
	24	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 11	8356205VF3685E	41	1	A Rehabilitar
	25	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 24	8456708VF3685E	42	1	A Rehabilitar
	26	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 13	8356204VF3685E	15	1	A Rehabilitar
	27	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 32	8456111VF3685E	45	1	A Rehabilitar
	28	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Alto nº 1	8356102VF3685E	53	1	A Rehabilitar
	29	Barrio de San Miguel	Calle Cueva Siete Palacios nº 17	8456501VF3685E	89	1	A Rehabilitar
	30	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 44	8456117VF3685E	70	2	A Rehabilitar
	31	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 52	84515009VF3685C	31	1	A Rehabilitar
	32	Barrio de San Miguel	Calle Cueva Siete Palacios nº 8	8456130VF3685E	319	9	A Rehabilitar
	33	Barrio de San Miguel	Calle Martínez Rodas nº 2	8257409VF3685C	113	1	A Rehabilitar
	34	Barrio de San Miguel	Calle Higuera Clavelicos nº 14	8355108VF3685E	40	1	A Rehabilitar
	35	Barrio de San Miguel	Calle San Pedro nº 8	8355119VF3685E	50	1	A Rehabilitar
	36	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 68	8456126VF3685E	108	1	A Rehabilitar
	37	Barrio de San Miguel	Calle San Joaquín nº 24	8356405VF3685E	52	3	A Rehabilitar
	38	Barrio de San Miguel	Calle Moreria nº 12	8357105VF3685C	60	1	A Rehabilitar
	39	Barrio de San Miguel	Calle Santa Isabel nº 11	8357817VF3685C	25	1	A Rehabilitar
	40	Barrio de San Miguel	Calle Moreria nº 8	8357104VF3685C	30	2	A Rehabilitar
	41	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Castillo nº 5	8457013VF3685C	28	1	A Rehabilitar
	42	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 56	8456121VF3685E	104	1	A Rehabilitar
	43	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Alto nº 33	8456925VF3685E	70	1	A Rehabilitar
	44	Barrio de San Miguel	Calle Higuera Clavelicos nº 26	8355114VF3685E	60	1	A Rehabilitar
						35	

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

189



ALMUÑECAR		BARRIO DE SAN MIGUEL					
03	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	45	Barrio de San Miguel	Calle Angustias Moderna nº 1	8456613VF3685E	79	1	A Rehabilitar
	46	Barrio de San Miguel	Calle Orovia nº 14	8357807VF3685C	59	3	A Rehabilitar
	47	Barrio de San Miguel	Calle Cantaro nº 4	8556504VF3685F	123	1	A Rehabilitar
	48	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 12	8257506VF3685C	85	1	A Rehabilitar
	49	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Carmen nº 9	8354024VF3685C	165	1	A Rehabilitar
	50	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Alto nº 21	8356214VF3685E	16	1	A Rehabilitar
	51	Barrio de San Miguel	Calle San Joaquín nº 7	8357308VF3685C	43	1	A Rehabilitar
	52	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 64	8456124VF3685E	133	1	A Rehabilitar
	53	Barrio de San Miguel	Calle Nueva Moreria nº 24	83515003VF3685C	18	1	A Rehabilitar
	54	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 38	8256027VF3685E	140	1	A Rehabilitar
	55	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 27	8457006VF3685C	68	1	A Rehabilitar
	56	Barrio de San Miguel	Calle Alfareros nº 5	8356505VF3685E	200	1	A Rehabilitar
	57	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 20	8355504VF3685E	51	1	A Rehabilitar
	58	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Baja nº 20	8256206VF3685E	50	1	A Rehabilitar
	59	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 31	8457411VF3685C	35	1	A Rehabilitar
	60	Barrio de San Miguel	Calle San Joaquín nº 32	8356402VF3685E	36	1	A Rehabilitar
	61	Barrio de San Miguel	Calle San Joaquín nº 8	8357403VF3685C	25	1	A Rehabilitar
	62	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Alta nº 5	8357504VF3685C	50	1	A Rehabilitar
	63	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 22	8356704VF3685E	20	1	A Rehabilitar
	64	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Alta nº 11	8357506VF3685C	69	1	A Rehabilitar
	65	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Castillo nº 19	8456101VF3685E	90	1	A Rehabilitar
	66	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Baja nº 12	8257408VF3685C	33	1	A Rehabilitar
						24	

190

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



ALMUÑÉCAR		BARRIO DE SAN MIGUEL					
04	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	67	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Castillo nº 16	8457815VF3685C	28	1	A Rehabilitar
	68	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 36	8456113VF3685E	48	1	A Rehabilitar
	69	Barrio de San Miguel	Calle San Joaquín nº 10	8357404VF3685C	59	3	A Rehabilitar
	70	Barrio de San Miguel	Calle Angustias Moderna nº 19	8456605VF3685E	202	1	A Rehabilitar
	71	Barrio de San Miguel	Calle Horno Cuatro Esquinas nº 5	8457810VF3685C	20	1	A Rehabilitar
	72	Barrio de San Miguel	Calle San Joaquín nº 56	84515001VF3685C	26	1	A Rehabilitar
	73	Barrio de San Miguel	Calle Velez nº 9	8358403VF3685G	61	1	A Rehabilitar
	74	Barrio de San Miguel	Calle Horno Nuevo nº 4	8357803VF3685C	160	5	A Rehabilitar
	75	Barrio de San Miguel	Calle Antigua nº 4	8358406VF3685G	45	1	A Rehabilitar
	150	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 2	8356501VF3685E	65	1	A Rehabilitar
	77	Barrio de San Miguel	Calle Torremolinos nº 20	8356617VF3685E	30	1	A Rehabilitar
	78	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 31	8456617VF3685E	43	1	A Rehabilitar
	79	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 8	8257504VF3685C	48	1	A Rehabilitar
	80	Barrio de San Miguel	Calle Antigua nº 24	8357011VF3685C	20	1	A Rehabilitar
	81	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 38	8256026VF3685E	15	1	A Rehabilitar
	82	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 7	8356107VF3685E	50	1	A Rehabilitar
	83	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel nº 35	8456615VF3685E	24	1	A Rehabilitar
	84	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 34	8456112VF3685E	25	1	A Rehabilitar
	85	Barrio de San Miguel	Calle Oberlan nº 9	8357508VF3685C	83	2	A Rehabilitar
	86	Barrio de San Miguel	Plaza Eras del Castillo nº 28	84515011VF3685C	19	1	A Rehabilitar
	87	Barrio de San Miguel	Plaza Eras del Castillo nº 38	84515012VF3685C	20	1	A Rehabilitar
	88	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 35	8456801VF3685E	28	1	A Rehabilitar
						29	

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

191



ALMUÑÉCAR		BARRIO DE SAN MIGUEL					
05	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	89	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 30	8256404VF3685E	10	1	A Rehabilitar
	90	Barrio de San Miguel	Calle Cuesta del Castillo nº 4	8458601VF3685G	75	1	A Rehabilitar
	91	Barrio de San Miguel	Calle Horno Nuevo nº 2	8357802VF3685C	40	1	A Rehabilitar
	92	Barrio de San Miguel	Calle Explanada de San Miguel nº 18	8355710VF3685E	32	1	A Rehabilitar
	93	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 35	8457409VF3685C	28	1	A Rehabilitar
	94	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Alta nº 30	8256304VF3685E	19	1	A Rehabilitar
	95	Barrio de San Miguel	Calle Santa Adela nº 19	8355701VF3685E	55	1	A Rehabilitar
	96	Barrio de San Miguel	Calle Carmen Baja nº 29	8457412VF3685C	35	1	A Rehabilitar
	97	Barrio de San Miguel	Calle Horno Cuatro Esquinas nº 2	8457306VF3685C	41	2	A Rehabilitar
	98	Barrio de San Miguel	Calle Moreria Baja nº 10	8257406VF3685C	92	1	A Rehabilitar
	99	Barrio de San Miguel	Calle Moreria nº 31	8357501VF3685C	35	1	A Rehabilitar
	100	Barrio de San Miguel	Calle Carmen, Del nº 14	8456007VF3685E	58	1	A Rehabilitar
	101	Barrio de San Miguel	Calle Higuera Clavelicos nº 3	8356620VF3685E	34	1	A Rehabilitar
	102	Barrio de San Miguel	Calle Torremolinos nº 2	8356609VF3685E	30	1	A Rehabilitar
	103	Barrio de San Miguel	Calle Antigua nº 40	8356638VF3685E	30	1	A Rehabilitar
	104	Barrio de San Miguel	Calle Orovia nº 9	8357118VF3685C	20	1	A Rehabilitar
						17	

ALMUÑÉCAR		BARRIO DE SAN MIGUEL				TOTAL VIVIENDAS	
						237	A Rehabilitar

192

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

ZONA COMERCIAL



194

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)



- Barrio de San Miguel
- Cerro de La Iglesia de la Encarnación
- Zona Comercial
- Bordes Cerro de La Iglesia de la Encarnación
- Nucleo de Almuñécar
- Edif. a rehabilitar

Zona Comercial



Plano Estado de la Edificación. ALMUÑECAR Nucleo Principal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

195

ALMUÑÉCAR		ZONA COMERCIAL					
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	01	Zona Comercial	Plaza Constitución, de La nº 6	8457105VF3685C	349	3	A Rehabilitar
	02	Zona Comercial	Plaza Constitución, de La nº 4	8457106VF3685C	30	1	A Rehabilitar
	03	Zona Comercial	Calle Velez nº 15	8357801VF3685C	313	1	A Rehabilitar
	04	Zona Comercial	Calle Santa Isabel nº 1	8357821VF3685C	28	1	A Rehabilitar
	05	Zona Comercial	Calle Puerta de Velez nº 3	8357831VF3685C	200	1	A Rehabilitar
	06	Zona Comercial	Calle Velez nº 11	8358402VF3685G	90	1	A Rehabilitar
	07	Zona Comercial	Calle Velez nº 22	8458810VF3685G	43	1	A Rehabilitar
	08	Zona Comercial	Calle Velez nº 24	8458811VF3685G	45	1	A Rehabilitar
	09	Zona Comercial	Calle Velez nº 17	8357836VF3685C	60	2	A Rehabilitar
	10	Zona Comercial	Calle Puerta de Velez nº 6	8257204VF3685C	47	1	A Rehabilitar
	11	Zona Comercial	Calle Cuesta del Castillo nº 2	8457107VF3685C	131	1	A Rehabilitar
	12	Zona Comercial	Calle Alta del Mar nº 8	8556803VF3685F	101	1	A Rehabilitar
						15	

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



196

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. ALMUÑÉCAR					
	BARRIO	REHABILITACIÓN	INFRAVIVIENDA	SOLAR	RUINA
ALMUÑÉCAR	SAN MIGUEL	237	12	16	13
	CERRO DE LA ENCARNACIÓN	-	-	-	6
	ZONA COMERCIAL	15	-	7	1
	TOTAL	252	12	23	20

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. LA HERRADURA					
	BARRIO	REHABILITACIÓN	INFRAVIVIENDA	SOLAR	RUINA
LA HERRADURA	CASCO Antiguo				
	TOTAL	17	5	4	1

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. MUNICIPIO DE ALMUÑÉCAR					
	CASCO AntiguoS. TODOS	REHABILITACIÓN	INFRAVIVIENDA	SOLAR	RUINA
MUNICIPIO ALMUÑÉCAR	TOTAL	269	17	27	21

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

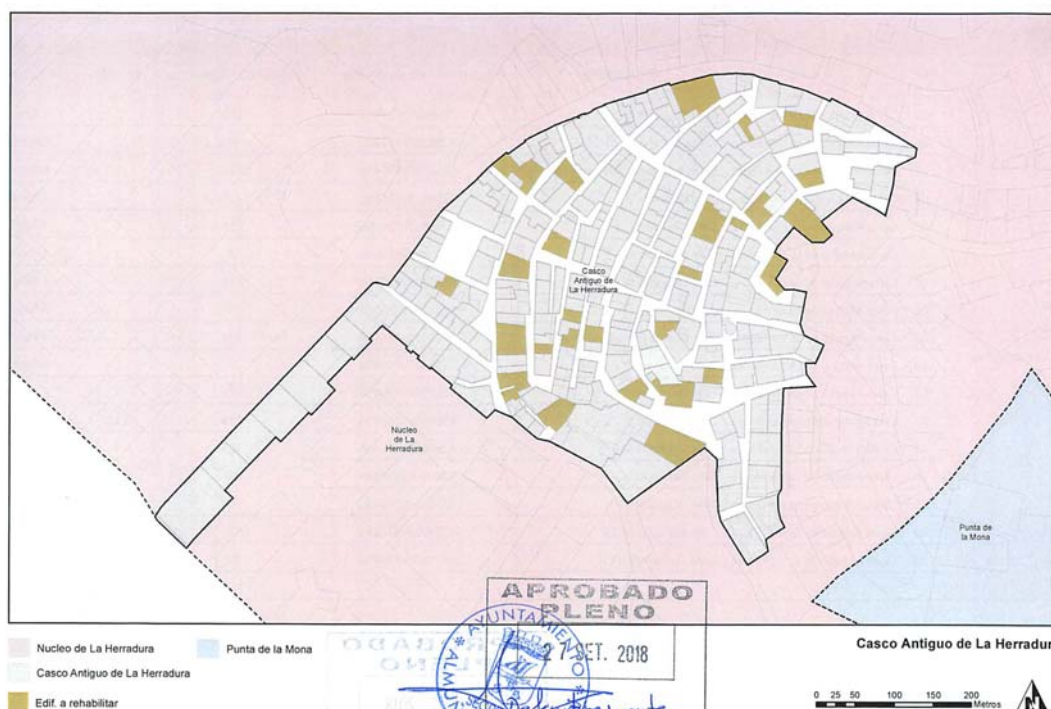
197

LA HERRADURA



198

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUNÉCAR (GRANADA)



APROBADO PLENO
27 SET. 2018



Plano Estado de la Edificación. LA HERRADURA Núcleo Principal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUNÉCAR (GRANADA)

199

LA HERRADURA		CASCO Antiguo					
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
A REHABILITAR	01	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 27	4258009VF3645G	150	1	A Rehabilitar
	02	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 10	4258010VF3645G	59	1	A Rehabilitar
	03	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Real (la Herradura) nº 36	4260503VF3646A	182	1	A Rehabilitar
	04	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Obispo nº 3	4359603VF3645G	111	1	A Rehabilitar
	05	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Buenavista nº 4	4259302VF3645G	116	1	A Rehabilitar
	06	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Buenavista nº 5	4259303VF3645G	68	1	A Rehabilitar
	07	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 9	4159404VF3645G	118	1	A Rehabilitar
	08	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Morenas, Las nº 37	4258209VF3645G	78	1	A Rehabilitar
	09	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Real (la Herradura) nº 34	4260515VF3646A	102	1	A Rehabilitar
	10	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Justo Haro Y Caballero nº 2	4359702VF3645G	77	1	A Rehabilitar
	11	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 19	4258005VF3645G	63	1	A Rehabilitar
	12	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 21	4258006VF3645G	136	1	A Rehabilitar
	13	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 1	4260601VF3646A	105	1	A Rehabilitar
	14	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Galeon nº 2	4260404VF3646A	90	1	A Rehabilitar
	15	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Obispo nº 5	4259410VF3645G	34	1	A Rehabilitar
	16	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Blanquita nº 13	4258020VF3645G	46	1	A Rehabilitar
	17	Casco Antiguo de La Herradura	Calle San Ramon nº 17	4258103VF3645G	62	1	A Rehabilitar
						17	



200

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMÚÑECAR (GRANADA)

ANEXO IX

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. INFRAVIVIENDA

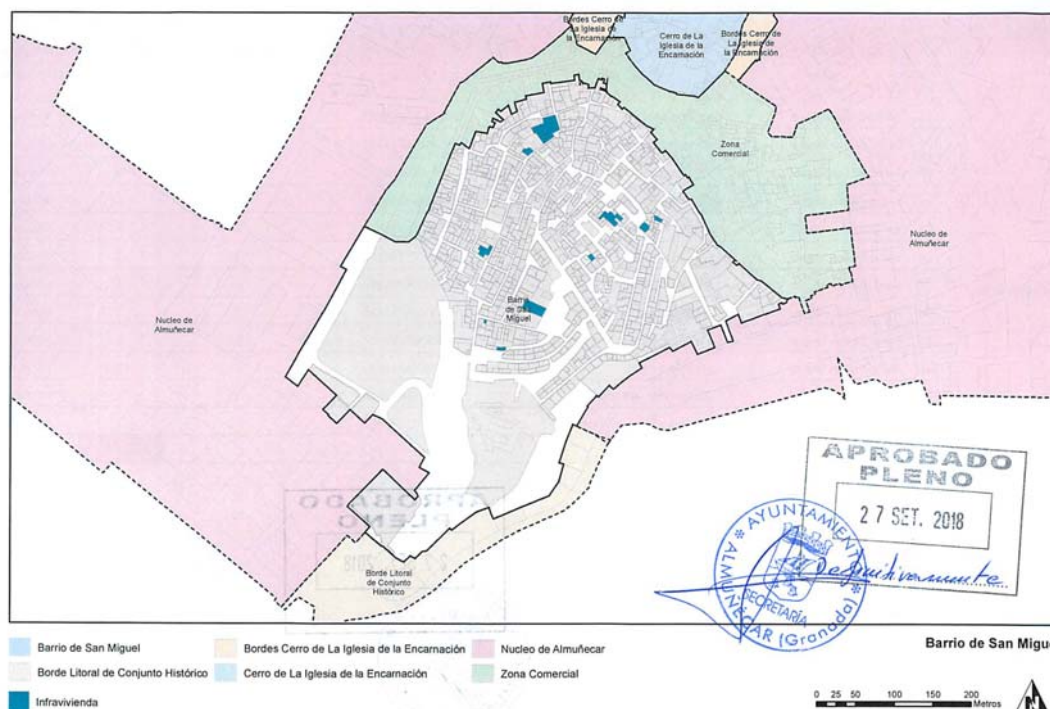


BARRIO DE SAN MIGUEL



202

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



Barrio de San Miguel

Plano Estado de la Edificación. ALMUÑÉCAR Nucleo Principal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

203

ALMUÑÉCAR		BARRIO DE SAN MIGUEL					
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
INFRAVIVIENDA	01	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 64	84515010VF3685C	116	1	Infravivienda
	02	Barrio de San Miguel	Calle Horno Nuevo nº 2	8357101VF3685C	413	1	Infravivienda
	03	Barrio de San Miguel	Calle Moreia nº 14	8357106VF3685C	48	1	Infravivienda
	04	Barrio de San Miguel	Calle Alfareros nº 7	8356507VF3685E	193	1	Infravivienda
	05	Barrio de San Miguel	Calle San Pedro nº 10	8355120VF3685E	28	1	Infravivienda
	06	Barrio de San Miguel	Calle Clavelicos nº 11	8256307VF3685E	93	1	Infravivienda
	07	Barrio de San Miguel	Calle Cueva Siete Palacios nº 24	8456132VF3685E	33	1	Infravivienda
	08	Barrio de San Miguel	Calle Higueras Clavelicos nº 2	8355102VF3685E	5	1	Infravivienda
	09	Barrio de San Miguel	Calle Eras del Castillo nº 58	84515007VF3685C	25	1	Infravivienda
	10	Barrio de San Miguel	Calle Nueva nº 10	8257505VF3685C	85	1	Infravivienda
	11	Barrio de San Miguel	Calle San Miguel Alto nº 19	8356215VF3685E	25	1	Infravivienda
	12	Barrio de San Miguel	Calle Cueva Siete Palacios nº 42	8456141VF3685E	53	1	Infravivienda
						1	

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



204

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

LA HERRADURA

**APROBADO
PLENO**

27 SET. 2018



206

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Plano Estado de la Edificación. LA HERRADURA Núcleo Principal

207



LA HERRADURA		CASCO Antiguo					
01	Nº	BARRIO	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA	Nº VIV.	ESTADO INMUEBLE
INFRAVIVIENDA	01	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Sacramento nº 5	4358803VF3645G	106	1	Infravienda
	02	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Real (la Herradura) nº 42	4260401VF3646A	132	1	Infravienda
	03	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Real (la Herradura) nº 50	4359102VF3645G	62	2	Infravienda
	04	Casco Antiguo de La Herradura	Calle Canalejas nº 41	4258014VF3645G	56	1	Infravienda
						5	



208

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)



ANEXO X

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

1. ARI CASCO ANTIGÜO DE ALMUÑÉCAR.
2. ARI CASCO ANTIGÜO DE LA HERRADURA.
3. ARI CASCO ANTIGÜO DE SAN SEBASTIÁN.



ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

ARI-01-A. ALMUÑÉCAR. PRIMER RECINTO AMURALLADO

DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

La Almuñécar islámica, tuvo una primera muralla que abarca la parte más elevada del barrio de San Miguel.

En esta época medieval se creó el primer recinto amurallado, integrando parcialmente la "Alcazaba" de época nazarí. Tras la conquista y ocupación castellana, esta parte de la ciudad estuvo desocupada varios siglos después, por lo que se han mantenido gran cantidad de restos arqueológicos.

En el s.X-XI, esta zona alta del barrio de San Miguel, fue el lugar donde se ubicó el primer hábitat de época islámica y donde se planteó el primer recinto amurallado. La primera puerta desemboca en la plaza Eras del Castillo, es el centro del asentamiento medieval originario. La presencia de la segunda puerta, en el lado Este del cerro, vinculaba el crecimiento urbano a la ensenada, accediendo a través de un camino identificado con la actual Cuesta del Carmen.

Es en el siglo XX cuando comienza a articularse realmente un verdadero barrio en la parte alta del cerro de San Miguel.

En el inicio de la calle Morería Alta se encuentra el lienzo de muralla más antiguo, incluso anterior a la época nazarí. Este recinto se ubica la Cueva de Siete Palacios y restos del muro de mampuestos de la primera muralla presentado graves patologías.

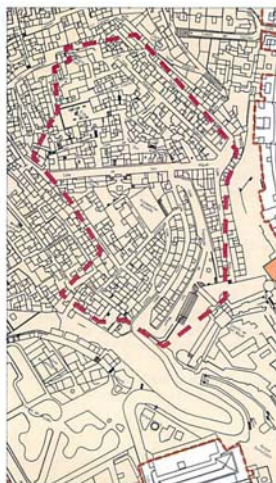


Figura 32. Primer recinto amurallado de Almuñécar

----- Troncho hipotético
 - - - - - Troncho conservado
 1. Foso Oeste del castillo
 2. Foso de la alfarería
 3-4. Sector de la calle Troncosillos



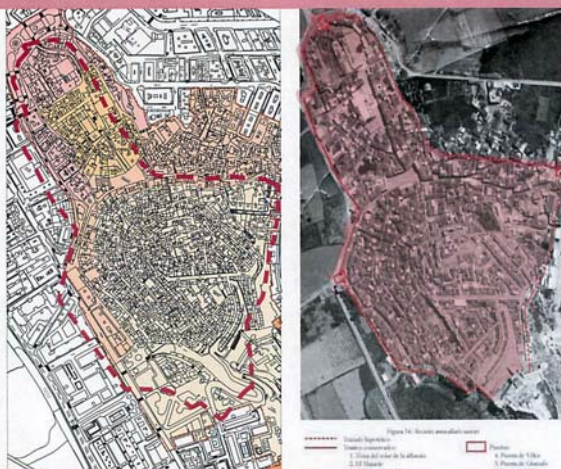
ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL
ARI-01-B. ALMUÑÉCAR. SEGUNDO RECINTO AMURALLADO
DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Este segundo tramo nazari se extiende por la colina de la iglesia de la Encarnación y la colina de San Miguel, ocupando toda la vaguada que se desarrolla entre ambas y el mar, donde se localizaba el centro de la "medina". La tercera colina, entre San Miguel y el mar, es sobre la que se construyó el castillo. Todo el conjunto se encontraba cerrado por la muralla que enlazaba con la Fortaleza.

En este ámbito se sitúan la factoría de salazones, restos de torres romanas actualidad y adarves de la muralla.

Estos tramos se han conservado gracias a su situación sobre la zona más escarpada yalta del cerro de San Miguel, por lo que se ha beneficiado de un obstáculo natural al desarrollo urbanístico de épocas posteriores. Los restantes tramos de la muralla, así como sus puertas, desaparecieron a medida que se ocupó la zona de contacto entre el primitivo solar y la vega.

A pesar de todo, el trazado de la cerca nazari ha dejado sus huellas sobre la actual topografía urbana de Almuñécar,


ARI 01- ALMUÑÉCAR. PRIMER Y SEGUNDO RECINTO AMURALLADO.

Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Nº Solares	Nº Viv. Rehabilitación	Nº Viv. Infravivienda	Nº Viv. Ruina	Barrio
115.570,20 m ²	2.747	23	252	12	20	Almuñécar. PEPCH

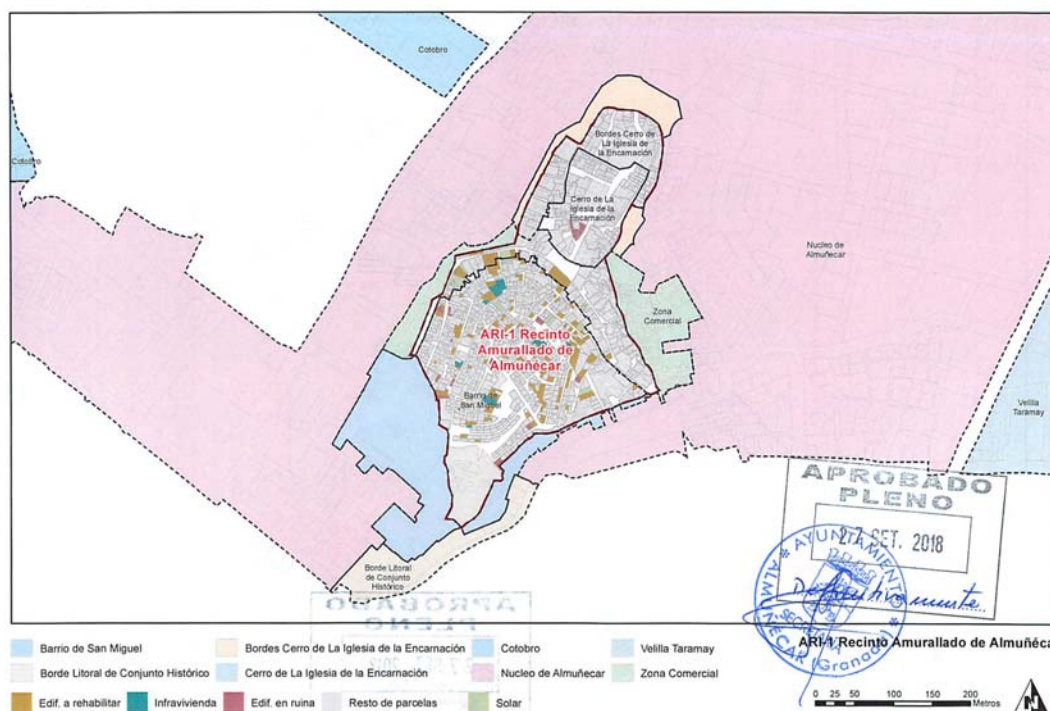
ARI 01- ALMUÑÉCAR. PRIMER Y SEGUNDO RECINTO AMURALLADO.

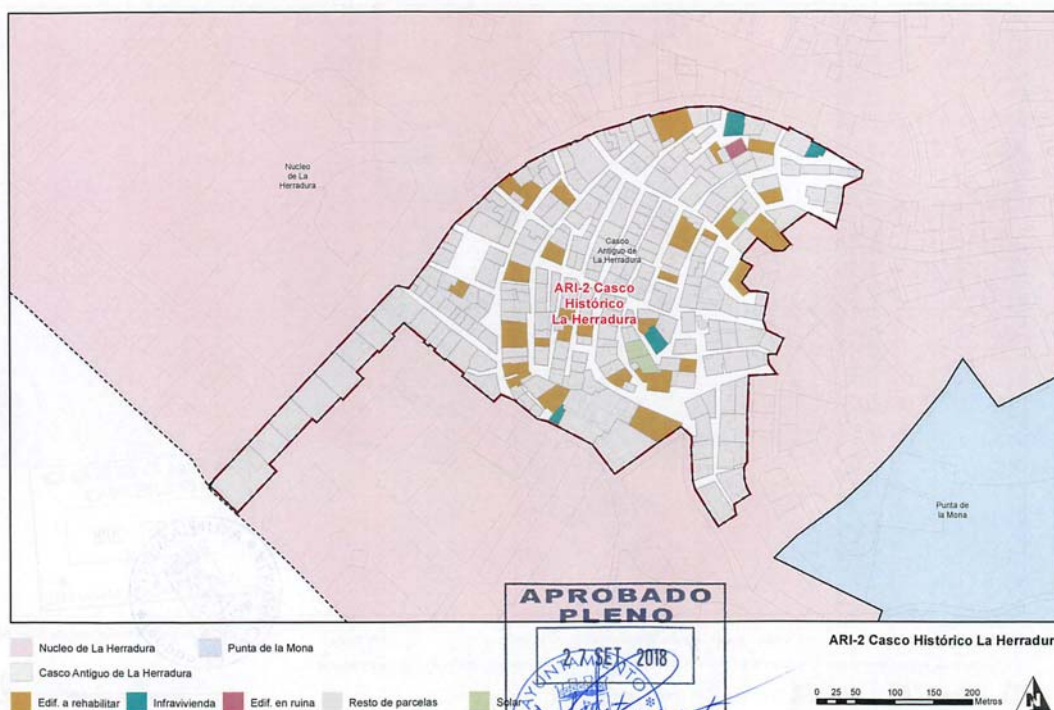
Superficie del ámbito	Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
115.570,20 m ²	Año 1.968	994	1.753



212

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

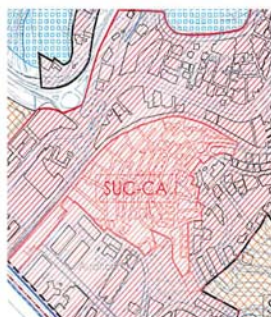




214

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

ARI 02 LA HERRADURA. CASCO HISTÓRICO.



ARI 02- LA HERRADURA. CASCO Antiguo.

Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Nº Solares	Nº Viv. Rehabilitación	Nº Viv. Infravivienda	Nº Viv. Ruina	Barrio
33.646,74 m2	660	4	17	5	1	LA HERRADURA. CASCO Antiguo.

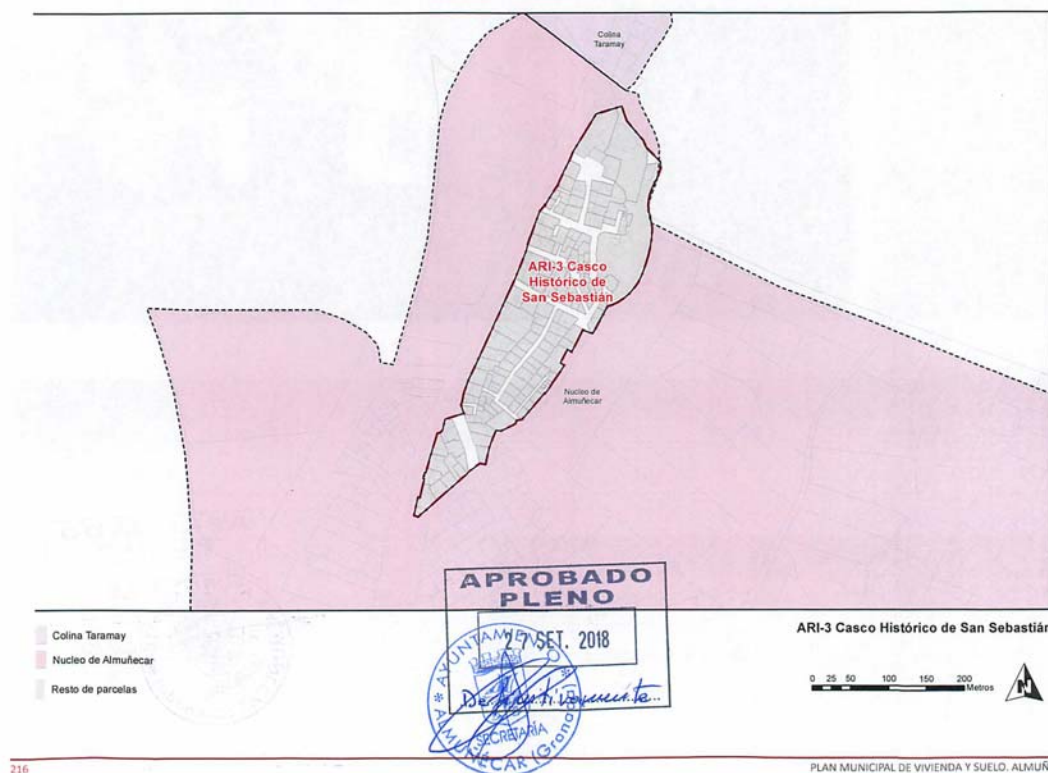
ARI 02- LA HERRADURA. CASCO Antiguo.

Superficie del ámbito	Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
33.646,74 m2	Año 1.972	251	409



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑECAR (GRANADA)

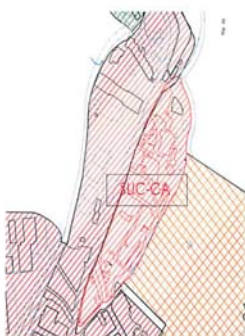
215



216

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

ARI 03. SAN SEBASTIÁN. CASCO HISTÓRICO.



ARI 03- SAN SEBASTIÁN CASCO Antiguo.		
Superficie del ámbito	Nº Viviendas Total	Barrio
16.930,78 m2	317	SAN SEBASTIÁN. CASCO ANTIGÜO.

ARI 03- SAN SEBASTIÁN CASCO Antiguo.		
Edad Media Edificación	Nº Edificios	Nº Viviendas
Año 1.972	120	197

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

217