



Diputación de Málaga

Delegación de Fomento e Infraestructuras

SERVICIO DE ARQUITECTURA, URBANISMO



PMVS

I. MEMORIA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ALPANDEIRE

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

Marzo 2019

TOMO I

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 24/7/11 se aprobó
el documento que se diligencia.

Índice PMVS

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. ANTECEDENTES.....	3
1.2. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	3
1.2.1. Subvenciones y/o programas de ayuda.....	8
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN.....	9
1.3.1. Metodología.....	9
1.3.2. Tramitación.....	10
1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN.....	11
1.4.1. Contenido.....	12
2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	14
2.1. RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA.....	15
3. ANÁLISIS.....	16
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.....	16
3.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana.....	16
3.1.2. Descripción de la trama urbana residencial existente.....	18
3.1.3. Valoración del grado de compacidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial.....	21
3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.....	22
3.2.1. Análisis de la población.....	22
3.2.2. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares.....	31
3.2.3. Análisis del perfil de los demandantes de viviendas.....	37
3.2.4. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial.....	38
3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.....	42
3.3.1. Características del parque de viviendas.....	42
3.3.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.....	47
3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA.....	49
3.4.1. Evolución del mercado de la vivienda.....	49
3.4.2. Precio de venta y alquiler de la vivienda libre.....	50
3.4.3. Análisis del mercado de viviendas protegidas.....	51
3.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.....	52
3.5.1. Planeamiento territorial.....	52
3.5.2. Planeamiento municipal.....	54
3.5.3. Previsiones del planeamiento vigente en relación a la vivienda protegida.....	54
3.6. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	54
3.6.1. Recursos económicos y humanos.....	55
3.6.2. Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda al servicio de las políticas de vivienda.....	55
3.6.3. Otros posibles recursos.....	56
4. DIAGNÓSTICO.....	58
4.1. DIAGNÓSTICO SOCIO DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO.....	58
4.2. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS.....	60
4.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	63
4.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.....	65
4.5. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA.....	66
4.6. ANÁLISIS GLOBAL.....	67
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	70
5.1. OBJETIVOS DEL PLAN.....	70
5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN.....	70
5.2.1. Acceso a la vivienda.....	71
5.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial.....	72
5.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía.....	73
6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	74
6.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	74

6.2. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PMVS.	76
6.2.1. Actuaciones de vivienda (A).	77
6.2.2. Actuaciones de rehabilitación (B).	81
6.3. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.	86
6.4. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.	87
6.5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.	87
6.6. FICHAS DE LAS ACTUACIONES.	88
7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.	104
7.1. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	106
7.2. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS.	107
7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.	107
7.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.	107
7.5. CUADRO RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.	112
8. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.	113
8.1. AGENTES RESPONSABLES DE LA GESTIÓN DEL PLAN.	113
8.2. EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.	114
8.2.1. Indicadores.	114
8.3. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.	116
9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	117
10. EQUIPO REDACTOR.	118

TOMO II

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

TOMO III

PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TOMO IV

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

TOMO V

RESUMEN EJECUTIVO

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

(Faint, mirrored text from the reverse side of the page, likely bleed-through from the 'DILIGENCIA' stamp.)

1. INTRODUCCIÓN.

El Plan municipal de vivienda y suelo es un documento técnico que tiene como objetivo prioritario definir la política local en materia de vivienda que permita garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna, asequible y accesible a todas las vecinas y vecinos de Alpendeire.

Partiendo del análisis de la situación de la vivienda en el municipio y de las condiciones de contexto (sociales, económicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.), define las estrategias y concreta las actuaciones a promover o desarrollar desde el Ayuntamiento, a corto, medio plazo, en relación al suelo y al techo residencial, existente o de nueva creación, con el objeto de fomentar el logro del derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna.

El Plan municipal de vivienda y suelo se plantea como un documento de carácter estratégico o planificador y al mismo tiempo de contenido operativo o programático en el sentido que desarrolla y programa actuaciones concretas.

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

1.1.ANTECEDENTES.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Delegación de Fomento e Infraestructuras de la Excma. Diputación Provincial de Málaga, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Alpendeire en virtud del Decreto emitido por la Sra. Alcaldesa de dicho Ayuntamiento de fecha 26 de mayo de 2017, y en base al Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga para la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Málaga.

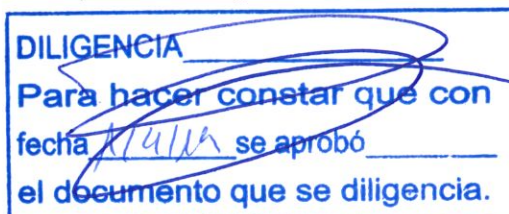
La redacción de dicho documento fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el día 26 de mayo de 2017, ordenándose a su vez en el punto sexto de la citada sesión la publicación de la Consulta Pública Previa en la página web del ayuntamiento (sede electrónica) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 31 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

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

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

ESTATAL

- Constitución española, 1978.
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento de viviendas de protección oficial.



- Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre (RCL 1978, 2419), sobre política de viviendas de protección oficial y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el mismo.
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.
- Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Real Decreto Legislativo 7/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

AUTONÓMICA

- Ley Orgánica 2/2007 de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.
- Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes sin título de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de viviendas protegidas.
- Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía..
- Decreto 1/2012 de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento regulador del Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda.

MEMORIA

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

- Decreto-Ley 6/2013 de 9 de abril, por el que se establecen medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 5 de octubre de 2017, que crea la bolsa de oferta de viviendas y regula el procedimiento para la declaración de permuta de vivienda protegida.
- Orden de 18 de diciembre de 2017 de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del espacio público urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 7/2017, de 27 de diciembre, Participación Ciudadana en Andalucía.

MUNICIPAL.

- Ordenanza Reguladora de las Bases de Constitución del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas protegidas de Alpandeire aprobada por acuerdo de pleno de 18 de junio de 2010 (BOP 181 , de 22 de septiembre de 2010).

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

La **Constitución Española**, reconoce en su artículo 47 el **derecho** de todos los españoles a una **vivienda digna y adecuada**, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias para hacer efectivo ese derecho.

El Estatuto de Autonomía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma el mandato constitucional previsto en el artículo 47 de la CE, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con **vecindad administrativa** en Andalucía.

En concreto, los artículos 25 y 37.1.22 del Estatuto reconocen los derechos a una vivienda digna y adecuada, y al uso racional del suelo. Mientras que el artículo 56.1.a) recoge las competencias de la Comunidad en materia de vivienda.

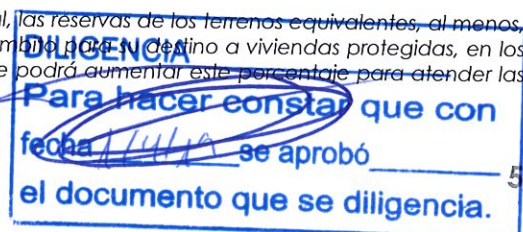
El Estatuto también establece en su artículo 92.b) las competencias de los Ayuntamientos en la "planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial".

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía** (LOUA) reguló diversos instrumentos para facilitar la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos, la obligatoriedad¹ de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios

¹ Artículo 10.1.A) b): "A) En todos los municipios: (...)

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, y de destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

MEMORIA



contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

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

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible a su situación familiar, económica y social, surge la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, que establece para los municipios la obligatoriedad de contar con planes municipales de vivienda y suelo.

Un Plan Municipal de Vivienda es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y a la vivienda para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda digna, adecuada y accesible.

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

De forma sintética, la Ley establece que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación. Consagra los PMVS como instrumento en los que **se fomentará la participación** y la colaboración manteniendo la coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo² y en el artículo 10.3.9º del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Los artículos 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, regulan el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público."

² El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, es el primero que se articula en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social así como 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.

MEMORIA

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

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

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

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se establece la obligación para ellos de crear los «Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

De este modo, las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por su parte, el procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas ha experimentado un importante cambio desde el año 2008, en el que se introdujo como sistema de selección el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

La regulación inicial de este instrumento se produjo mediante la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el 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 modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece para los municipios la obligatoriedad de contar con un PMVS, por lo que corresponde al Ayuntamiento de Alpendeire, en el ámbito de sus competencias municipales contribuir eficazmente a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en el municipio y garantizar el derecho a la vivienda.

A nivel estatal, la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, propone como objetivos, ofrecer un marco normativo idóneo que permita la reconversión y reactivación del sector de la construcción y fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, potenciando la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbanas.

La Ley ha modificado determinados aspectos de la Ley del Suelo estatal, que inciden en determinaciones de la LOUA, que afectan a las reservas de suelo para vivienda protegida, de forma que se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, estableciendo los porcentajes mínimos obligatorios en función de la clasificación del suelo.

También propone la posibilidad de computar el suelo destinado a vivienda protegida en alquiler como equipamiento público, y la posibilidad de que las Comunidades Autónomas dejen en suspenso durante cuatro años la obligación de reserva para vivienda protegida, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Por su parte, en 2016 entró en vigor el Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda, habiéndose sucedido desde el año 1992 cinco planes autonómicos.

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con

fecha 12/9/19 se aprobó

7

el documento que se diligencia.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 es el primero que se articula en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (artículo 12) y se orienta a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social así como a 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.

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.

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

1.2.1. SUBVENCIONES Y/O PROGRAMAS DE AYUDA.

ESTATALES

Los distintos programas recogidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 aprobado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

AUTONÓMICAS

- Orden de 17 de octubre 2013 por la que se regula el programa de intermediación en el mercado del alquiler de viviendas y el programa de cesión de viviendas para el alquiler a entes públicos, establece las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento concertados dentro de dichos programas y efectúa su convocatoria.
- Orden 25 de julio 2016 por la que se aprueba las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la comunidad autónoma de Andalucía.
- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 24 de mayo de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 29 de junio de 2017, por la que se convocan para el ejercicio 2017 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en

situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Orden de 18 de diciembre de 2017, de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 2 de mayo de 2018, por la que se efectúa la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan de vivienda y Rehabilitación d Andalucía 2016-2020, para el ejercicio 2018.

PROVINCIALES Y/O MUNICIPALES.

- Ayudas económicas de los Servicios Sociales Comunitarios (SSSSCC) de la Diputación Provincial de Málaga.
- Programa de Fomento Empleo Agrario.

1.3.PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN.

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

En virtud de esta competencia, se redacta el Plan municipal de vivienda y suelo del municipio.

1.3.1. METODOLOGÍA.

La elaboración del PMVS se ha hecho de acuerdo al contenido establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto. La metodología que se ha seguido para la elaboración de este PMVS ha sido la prevista en la "Guía-modelo para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo", redactada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha la Consejería.

Dicha guía cuenta con un apartado específico denominado "Plan de Participación Ciudadana", tal como recoge el artículo 11 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y el artículo 8 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, siendo para este Ayuntamiento, y dentro de la estructura del PMVS, un objetivo prioritario promover la participación de los vecinos y vecinas de Alpandeire en la redacción del documento y su posterior implementación.

La información aportada en este Plan ha sido obtenida a través de diversas fuentes: datos estadísticos obrantes en las bases de datos públicas, información urbanística, técnica y social ofrecida por los servicios municipales, información aportada por los Servicios Sociales Comunitarios de la Diputación de Málaga, visita de campo realizada por el personal técnico de diputación para verificar y obtener informaciones reales, y las consultas realizadas a vecinas y vecinos de los distintos núcleos de población.

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

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

Las finalidades prioritarias son, de una parte, definir la política local en materia de vivienda y, de otra, posibilitar la concertación de estas políticas entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento.

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

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

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

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

Se ha elaborado, al inicio de los trabajos e integrado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, un Plan de Comunicación y Participación, que se desarrollará transversalmente a todas las fases de formulación del documento del PMVS y su posterior implementación.

Conocidas las necesidades de vivienda y suelo, tras el estudio del parque de vivienda y urbano, y las necesidades reales de las personas residentes en el municipio, se procede, en un segundo momento, a definir los objetivos y estrategias que han dado lugar a la formulación del Programa de Actuación del Plan, a partir de objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento de acuerdo a su política municipal y a los contenidos del PMVS.

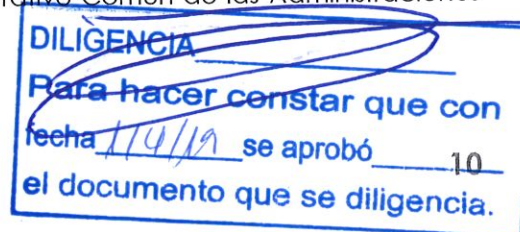
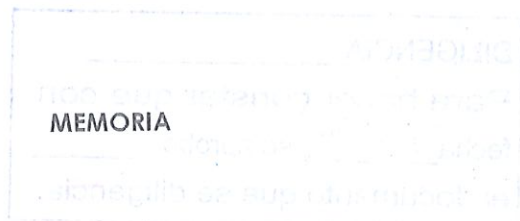
El Programa de Actuación del Plan contiene la descripción pormenorizada de las actuaciones que lo integran, su evaluación económica, la determinación de los mecanismos de gestión y de las fuentes de financiación de cada una de ellas, su programación temporal, las modalidades e instrumentos de gestión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

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

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

1.3.2. TRAMITACIÓN.

El procedimiento para su aprobación seguirá, los trámites del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos de acuerdo a lo recogido en los artículos 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC):



1. Fase de consulta pública previa a la elaboración del plan, a través del portal web del Ayuntamiento en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LPAC.
2. Aprobación inicial por el Pleno. Artículo 22.2 d) de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el artículo 47.1 de la LBRL.
3. Sometimiento del expediente a un periodo de información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
4. Remisión del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda para que emitan informe preceptivo si se da el supuesto previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, así como el previsto en el artículo 31 del D141/2016 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
5. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro de plazo.
6. Aprobación definitiva por el Pleno. En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
7. Publicación en el BOP del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.
8. Remisión del PMVS, una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda

En dicho procedimiento se deberá tener en cuenta, tanto las particularidades establecidas por la materia específica de vivienda, como las derivadas de la propia organización municipal.

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

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

1.4.OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN.

El objetivo principal del PMVS de Alpendeire es identificar y cuantificar las necesidades de vivienda de los vecinos y vecinas del municipio y la problemática relacionada con el parque de viviendas existentes, para posteriormente definir las acciones y medidas necesarias para hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía. Para ello en el Plan se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones necesarias de acuerdo al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, buscando asimismo, la coherencia entre las necesidades recogidas en el planeamiento urbanístico en redacción y el Plan Andaluz de Vivienda.

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

- Dar cumplimiento al derecho a una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía del municipio, ya sea en alquiler o venta, entendiendo ésta con un precio asequible y con las oportunas condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, situadas en entornos

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

11

urbanos adecuados con las dotaciones de servicios, áreas libres y equipamientos necesarios.

- Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con el objetivo de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio.
- Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública.
- Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial de promoción pública.
- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal en tramitación para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos.
- Colaborar con la consecución de un modelo sostenible de ciudad, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, adecuación del espacio público y rehabilitación de inmuebles de interés urbano y patrimonial.

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

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

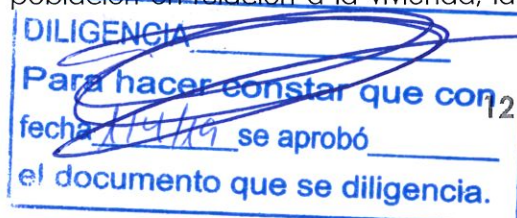
El proceso de formulación y desarrollo del PMVS va acompañado de un Plan de Participación Ciudadana que posibilita la participación de toda la población sin distinción de edad, sexo, género, procedencia, cultura, nivel económico, identidad, raza, migrantes (hombres, mujeres, jóvenes, niños y niñas, personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes,...) y de otros actores implicados (personal técnico, servicios sociales, representantes políticos, asociaciones vecinales, ONGs, colectivos en riesgo de exclusión social, colectivos de inmigrantes, colectivos o asociaciones de mujeres, etc.).

1.4.1. CONTENIDO.

El contenido del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alpendeire se ajusta a lo recogido en los artículos 11, 13.2 y 19.2, de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía siendo coherente asimismo con el contenido del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Se estructura en tres bloques: Información y diagnóstico, Objetivos y Estrategias y Programa de Actuación.

Información y diagnóstico: Trabajo analítico de obtención de información socio-demográfica para conocer las necesidades de la población en relación a la vivienda, la



oferta de viviendas existentes y su estado de conservación, y de todos los recursos municipales que pudieran destinarse a este fin.

Objetivos y Estrategias: Se definen los objetivos y estrategias municipales para poder satisfacer la demanda de vivienda y resolver la problemática detectada, apoyándose tanto en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad municipal para generar propuestas.

Programa de Actuación: Memoria justificativa y descriptiva de las actuaciones a llevar a cabo (diferenciando las relacionadas con el acceso a la vivienda de las de rehabilitación), así como la definición de el o los organismos responsables de la gestión, la fuente de financiación y la programación temporal.

Todo el contenido del PMVS, desde la tarea de toma de conocimiento de la demanda y necesidades existentes, definición de objetivos y estrategias y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente, por lo que de forma transversal al PMVS se desarrolla el Plan de Participación.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó _____
el documento que se diligencia.

2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Tal como establece el artículo 11 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el artículo 7.3 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en la elaboración de los planes, es necesario fomentar la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

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

Con carácter previo a la redacción del Plan municipal de vivienda y suelo del municipio y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA), se somete a Consulta Pública esta iniciativa, a través del portal web del Ayuntamiento, con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por este Plan, puedan opinar y hacer aportaciones, no obstante no se recibieron aportaciones a la Consulta Pública.

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

La encuesta difundida desde el Ayuntamiento, fue publicada mediante inserción en el tablón de Anuncios del Ayuntamiento, inserción en el Tablón de Anuncios de la web municipal y también con reparto domiciliario en formato papel, con publicidad.

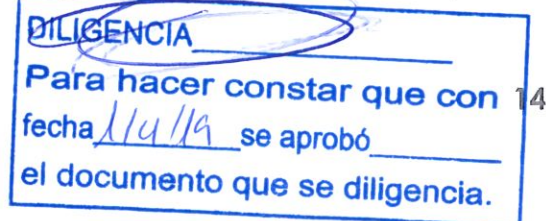
En base a esta iniciativa se ha obtenido el siguiente resultado.

TOTAL ENCUESTAS	PRESENTACIÓN	
	Formato papel en el Ayuntamiento	Vía web
12	0	12

Del análisis de las mismas, se deduce la información que nos acerque al conocimiento de las necesidades y demandas actuales de la población.

A continuación se procede a analizar el resultado de la encuesta previa realizada para el conocimiento sobre la situación de la vivienda.

MEMORIA



2.1.RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA.

Considerando las 287 viviendas existentes en Alpendeire (SIMA), la participación ciudadana a través de la encuesta resultó realmente escasa con solo un 4 % de hogares que han participado, a pesar de los medios y publicidad puestos por el Ayuntamiento para despertar el interés y colaboración de los vecinos.

Debido al bajo porcentaje de participación, la información obtenida sobre el estado de las viviendas resulta en consecuencia poco representativa de la realidad. No obstante como resultado, extraemos las siguientes consideraciones:

De doce encuestas recogidas, todas se corresponden con viviendas que son residencia habitual, excepto una que es segunda residencia. Con una media de tres habitantes por vivienda. Todas son en régimen de propiedad, tres de ellas mediante préstamo hipotecario.

La mayor parte de las viviendas de los encuestados, tienen una superficie media entre 90 y 110 m² de superficie, con tres dormitorios. Con una única unidad familiar.

Existen en dichas viviendas personas con movilidad reducida permanente y se demandan necesidades de acceso a otra vivienda por parte de alguno de sus moradores.

El 40% de las encuestas corresponden con viviendas anteriores a 1956, sin rehabilitaciones en los últimos 10 años, aún presentando problemas de accesibilidad y deficiencias constructivas y en sus instalaciones.

En cuanto a la percepción del espacio urbano del núcleo de población, se reflejan demandas de mejora de las calles, deficiencias en la urbanización y degradación en algún caso. Se demandan zonas de paseo en los caminos circundantes.

Para hacer constar que con
fecha 11/9/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

3. ANÁLISIS.

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

De acuerdo a lo recogido en el artículo 7.2.a) del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, realizaremos un análisis socio-demográfico que nos permita conocer la situación y necesidades de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida; un análisis de la realidad física del municipio, tanto territorial como urbana, así como, del parque de viviendas existente (obsolescencia, desuso,...); un análisis de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo y viviendas titularidad del Ayuntamiento y otras administraciones, y de los solares y edificaciones inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas; y un análisis del planeamiento urbanístico y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, todo ello con el objeto, de determinar las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar las actuaciones de vivienda protegida en su caso que se deban promover y/o cualquier otra intervención pública que se deba llevar a cabo para garantizar el derecho y acceso a una vivienda digna adecuada y accesible a todas las vecinas y vecinos del municipio.

3.1.DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.

3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

Alpandeire es municipio con un solo núcleo de población un pequeño pueblo ubicado en la serranía de Ronda en la provincia de Málaga, el municipio tiene una extensión de 31 km², con 246 habitantes según datos del Instituto de Estadística de Andalucía correspondientes al año 2016.

Está situado a más de 695 m. de altitud sobre el nivel de mar. El contraste entre la piedra y la húmeda vegetación dan como resultado un espectacular paisaje en el que se encuentran algunos de los más espectaculares de la provincia de Málaga. Los alrededores del municipio lo constituyen picos de más de mil metros de altura, como la sierra de Jarastepar con 1.425 metros de altura.

La comarca del Alto Genal se caracteriza por un paisaje destinado fundamentalmente al uso forestal (pinos, castaños, encinas, alcornoques,...). Concretamente, en Alpandeire gran parte del territorio municipal está destinado a uso forestal.

Las explotaciones agrícolas relevantes se reducen a la castaña y al olivo, que obviamente se integran en el paisaje como formaciones arbóreas. Las explotaciones de herbáceos y viñedos son casi irrelevantes.

Las superficies forestales en Alpandeire tienen una gran importancia, por lo que en estas zonas la conservación del recurso natural primario que es el suelo y la adecuación de la implantación de usos, es algo trascendental. Estas superficies forestales protegidas se encuentran relativamente bien conservadas, como es el caso de los Complejos Serranos de Interés Ambiental CS- 21 "Valle del Guadiaro", CS-14 "Sierras del Oreganal - Hidalga - Blanquilla" y CS-20 "Valle del Genal", e incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF de la provincia.

El territorio constituye un ámbito serrano de características y valores excepcionales. Así mismo se trata de una zona con evidentes problemas de accesibilidad y marginalidad

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

económica y como consecuencia de ello, existen importantes procesos de **despoblación** en el conjunto del territorio.

El municipio de Alpandere se ubica dentro de los pequeños municipios de la serranía de Ronda que gravitan en torno al municipio que da nombre a la sierra, ciudad de la que dista 17 kilómetros. En Alpandere existe un solo núcleo de población.

Las comunicaciones del municipio se realizan desde las carreteras, MA-7307 y MA-7302, carreteras provinciales que llegan al núcleo de Alpandere desde Ronda y Faraján respectivamente.

Llegar a Alpandere por la carretera MA-7307 desde Ronda es llegar por un paisaje en el que la vegetación queda casi oculta tras la exuberancia de la roca, con práctica ausencia de árboles de gran porte.

En cambio, en el trayecto desde Faraján hacia Alpandere por la MA-7302, el paisaje es completamente diferente con una vegetación mucho más frondosa.

En cuanto a su estructura urbana, el elemento más influyente en la morfología del asentamiento del núcleo de población es su soporte territorial. El núcleo de Alpandere tiene unos límites naturales muy definidos: la carretera al norte y dos arroyos a este y oeste. Su estructura urbana tiene definida por dos ejes principales, la Avenida de Andalucía que atraviesa el casco de oeste a este, y la calle Barranco y la calle Doctor Duarte Cortés que hace la misma conexión con un recorrido sinuoso. De estos dos ejes principales parten el resto de las calles, que poseen en general fuertes pendientes. El trazado urbano está formado por manzanas de escasa longitud formadas por pocos solares y parcelas irregulares.



Núcleo urbano de Alpandere

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

- **Asentamiento.** Los orígenes del núcleo de Alpandere, se encuentran en las áreas próximas a la iglesia, donde la trama urbana es de mayor antigüedad. El tejido comprendido por el arroyo al este y el eje marcado por la calle Barranco, marcan la génesis del asentamiento

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 14/11/19 se aprobó 17
el documento que se diligencia.

que con el paso del tiempo, se extendió, hasta alcanzar el eje marcado por la Avenida de Andalucía. Se trata de un crecimiento en paralelo al Arroyo de la Fuente, elemento que constituye un límite natural de crecimiento por el oeste.

- **Crecimiento este.** En esta segunda fase de crecimiento se supera el eje marcado por la Avenida de Andalucía hasta alcanzar el arroyo al oeste del núcleo. En general, Alpendeire constituye un núcleo compacto que no ha sido objeto de operaciones de ensanche recientes más allá de esta, conformándose lo que podríamos llamar el núcleo tradicional. El tipo de ordenación dominante es la edificación en manzana cerrada con una ocupación del suelo en el interior de la manzana máxima, existiendo solo algunos pequeños patios y algunas parcelas con huertos de mayor entidad.

- **Fase de cohesión.** Durante los años 80 no se producen cambios significativos en la trama urbana, salvo pequeñas construcciones que completan el tejido cerrando manzanas.

- **Crecimiento sur-oeste y nuevas tipologías edificatorias.** Nuevas edificaciones aparecen en los bordes del núcleo compacto de población en terrenos libres situados al sur y al oeste del casco, saltando el Arroyo de la Fuente. Son edificaciones aisladas (naves y chalets), al oeste fundamentalmente de tipo industrial y al sur, viviendas unifamiliares.

- **Crecimiento al norte.** En los últimos años las tendencias de crecimiento han sido hacia el norte, superando el límite marcado por la MA-7307. Cabe destacar que en este periodo tiene lugar la construcción de un conjunto de viviendas adosadas lindando con la carretera provincial. Continuando el eje marcado por la Avenida de Andalucía, aparecen un nuevo conjunto de viviendas unifamiliares aisladas al norte de la MA-7307.

3.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE.

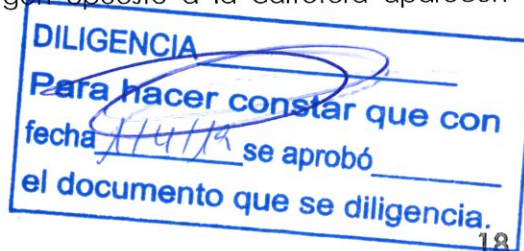
El núcleo urbano de Alpendeire se compone de un sustrato de usos residenciales, que constituyen el soporte urbano fundamental, sobre el que se asientan o del que dependen el resto de usos y actividades. Por otro lado, el uso industrial se encuentra concentrado al oeste del núcleo.

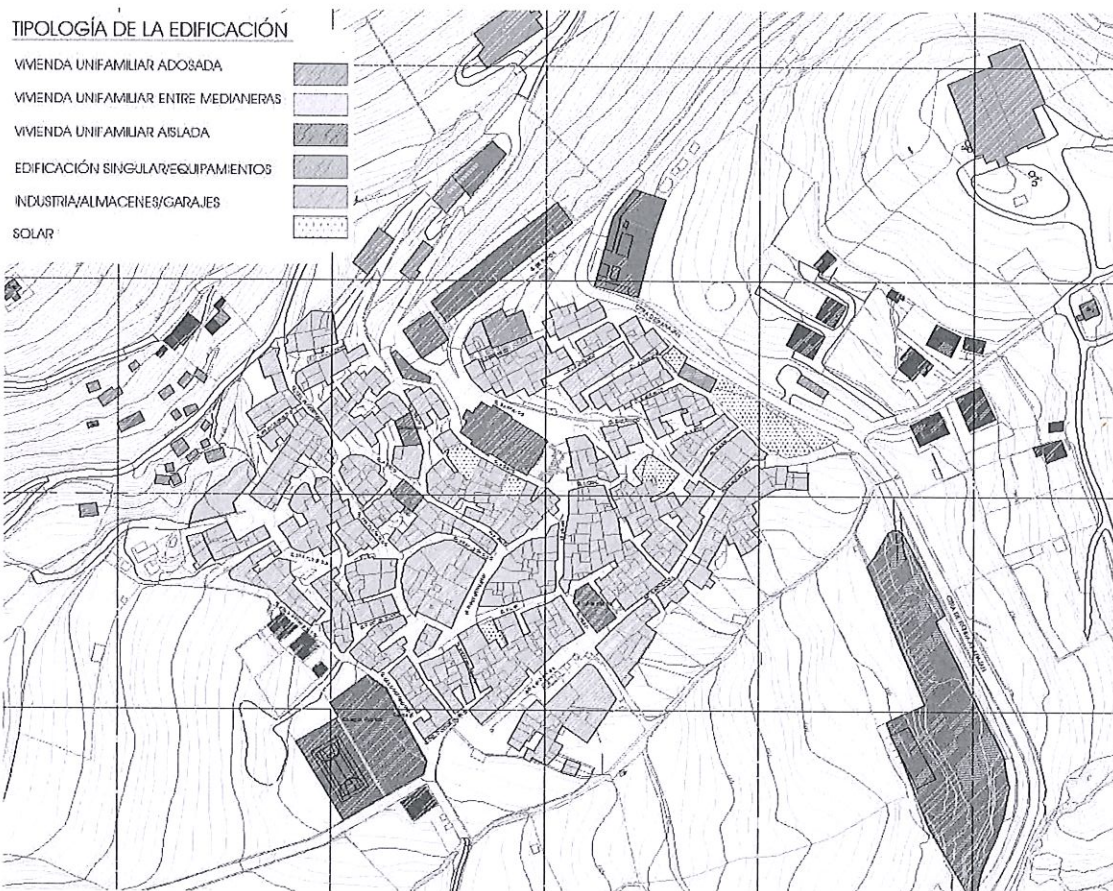
En el casco urbano de Alpendeire podemos distinguir dos áreas morfológicas dentro de la trama urbana:

- **Núcleo tradicional.** Está formado por una trama urbana histórica de calles estrechas y tortuosas, escasos espacios públicos y equipamientos, corresponde al núcleo histórico de Alpendeire, formado por manzanas cerradas y pequeñas, constituidas por pocos solares cada una, formando las partes del casco urbano más cohesionadas. La estructura parcelaria se caracteriza por una disposición y tamaño irregular. En general la ocupación de las parcelas es total, existiendo solo en algunos casos pequeños patios. También existen algunos casos de edificación en hilera, que configura algunos tramos de calles perimetrales.

- **Núcleo de ensanche.** Se corresponde a la reciente expansión del núcleo a las áreas situadas en el margen norte, oeste y sur, donde las edificaciones principalmente son vivienda unifamiliar aislada y adosada.

La **tipología edificatoria**, es similar en todo el núcleo urbano, debido a los escasos cambios que ha sufrido a lo largo de su historia. Predominan las viviendas unifamiliares entre medianeras formando manzanas cerradas, donde no se han producido transformaciones importantes en su morfología y tipología edificatoria. Excepcionalmente encontramos viviendas unifamiliares adosadas situadas al norte junto al acceso desde la carretera provincial. En los bordes y zonas próximas al margen opuesto a la carretera aparecen viviendas unifamiliares aisladas.





La tipología de la vivienda tradicional consta en general de dos plantas (PB+1) ó tres alturas constituidas por (PB+1 y cámara). Estructuralmente, están construidas a base de muros de carga de mampostería. Las cubiertas son de teja, a una o dos aguas. El alero de bocateja constituye una peculiaridad muy interesante y bella en su resultado, pero está desapareciendo debido a las rehabilitaciones que se producen en las cubiertas por encontrarse algunas en bastante mal estado.

La tercera altura suelo surgir bien por la adaptación a la pendiente de la calle, destinándose seguramente la planta baja y primera a vivienda, y la de semisótano a albergar a las bestias y útiles del campo, ó por la existencia de una cámara de aprovechamiento bajo la cubierta inclinada con un pequeño hueco cercano al alero debido a la escasa altura libre interior.

El aspecto exterior de la fachada es encalado blanco en la mayoría de las viviendas y la composición de los huecos no sigue ningún orden aparente, donde la proporción de macizo es mucho mayor que la de los huecos. A parte de la puerta de acceso, en la fachada no suele haber más vanos que dos pequeñas ventanas.

Constructivamente presenta muros de carga de mampostería de pequeño tamaño tomados con mortero de cal. En muchos casos se observa como en la fachada principal ha perdido prácticamente todo el revestimiento de cal que tenía.

Finalmente, desde el punto de vista dotacional, los **equipamientos** existentes se localizan en una posición centralizada respecto al uso residencial lo que garantiza su funcionalidad, manteniendo un buen nivel dotacional. En cuanto a los **espacios libres** son escasos, sin embargo, su situación privilegiada en la serranía de Ronda y sus reducidas dimensiones, influyen de manera positiva en la percepción aportando una elevada calidad ambiental. En la parte más antigua del núcleo, los espacios libres son ensanches de las calles, puntos de localización y articulación del tejido que por su reducida tamaño no se pueden considerar espacios libres como tal.

Podemos concluir que Alpanseire constituye un núcleo compacto que no ha sido objeto de operaciones de ensanche recientes más allá de las actuaciones públicas en el campo de la vivienda protegida y de algunas viviendas aisladas que se han construido en la periferia, sobre la carretera provincial. Las nuevas edificaciones se han ido situando en los bordes del núcleo compacto de población, en los terrenos libres situados al sur, la zona situada al norte al otro lado de carretera y alguna actuación aislada en el lateral oeste del casco. El tipo de ordenación dominante es la edificación en manzana cerrada, pues constituye la práctica totalidad del pueblo. Las edificaciones son de dos o tres plantas y con teja como elemento de cubrición.

En el plano podemos observar la antigüedad de la trama y la tipología por zonas. Al suponer la antigüedad con las tipologías edificatorias, se observa como en el núcleo tradicional predominan las edificaciones unifamiliares entre medianeras conformando manzanas pequeñas y cerradas. En la periferia, se emplea también la tipología unifamiliar entre medianeras pero dispuestas de manera alineada para formar el límite del núcleo de población empleando parcelas ortogonales de mayor amplitud, vinculadas sobre todo a las construcciones de los años 70. Las edificaciones aisladas se encuentran al sur, suroeste y norte del núcleo de población y son de más reciente construcción. Como se puede observar no hay grandes variaciones tipológicas. Tan solo existe un ejemplo de viviendas unifamiliares adosadas, lindando con la carretera provincial. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.



Esquema descriptivo de la antigüedad de la edificación

MEMORIA

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 11/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

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

El casco urbano de Alpandere constituye un núcleo compacto, ya que no ha sufrido de grandes transformaciones en el suelo residencial origen de la población, situado al sur de la carretera de acceso. Las calles estrechas, tortuosas, y las importantes pendientes debidas a la topografía impiden el desarrollo de terrenos con el debido acceso rodado. Por ello la expansión natural del ámbito residencial, se ha producido de manera tendencial debida a la facilidad de accesos, hacia el noreste al margen opuesto de la carretera provincial. En dicha zona se han ejecutado obras de urbanización con la apertura de nuevos viales e infraestructuras propiamente urbanas, donde existen amplios solares sin edificar, lo que da lugar una potencial absorción de crecimiento residencial.

En el casco histórico en general la ocupación del suelo en el interior de la manzana es máxima, existiendo sólo algunos pequeños solares y algunas parcelas con huertos de mayor entidad. Está compuesto por manzanas cerradas, con una trama parcelaria pequeña e irregular (en torno a los 90 m²), con una tipología tradicional, de doble y triple crujía en viviendas unifamiliares adosadas, con altura dominante de dos plantas, y tres cuando el desnivel topográfico la demanda.

Los nuevos asentamientos se fueron produciendo a lo largo de la infraestructura de comunicación de la carretera comarcal, conformando un suelo residencial no consolidado anexo al núcleo principal, compuesto por viviendas unifamiliares, de dos plantas sobre rasante.



Plano de solares vacíos en el suelo urbano.

Los vacíos de la edificación se sitúan en la periferia del casco histórico, áreas de borde y en mayor proporción al norte y este de la trama urbana. Por el contrario, apenas aparecen parcelas sin edificar en el casco histórico.

MEMORIA

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/9/19 se aprobó ²¹
el documento que se diligencia.

El ámbito considerado urbano, por la trama edificada y urbanizada para tal fin, es decir, con uso mayoritario de viviendas, es de aproximadamente 7,00 hectáreas, lo que significa una densidad poblacional media de 35 hab./ha.

Los terrenos que a día de hoy podemos considerar **solares** por contar con acceso por vía urbana y con los servicios urbanísticos necesarios para un uso residencial de características similares a las existentes en su entorno, representan una superficie aproximada de **12.100 m²**, de los cuales más de la mitad se encuentran situados en la zona de ensanche al norte de la MA-7302.

Tras este análisis realizado, se observa que Alpandere tiene capacidad de crecimiento residencial, mediante la colmatación total de su trama urbana con edificación residencial que dará lugar a un potencial crecimiento de aproximadamente **40 viviendas de nueva creación**, de las cuales unas 17 estarían en la zona norte de la carretera y las restantes colmatando la trama consolidada del núcleo tradicional, estimación derivada del estudio de su parcelario y continuidad en la tipología edificatoria propia del núcleo existente.

Por ello se concluye que Alpandere todavía no ha agotado la totalidad del suelo residencial disponible, en su núcleo urbano.

Por otro lado los solares propiedad municipal serán analizados en el apartado correspondiente al Patrimonio Municipal de Suelo y su potencial absorción de crecimiento residencial, en el estudio de los recursos al servicio de la política de vivienda del presente PMVS.

3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

Este apartado se basa en análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes³, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios (artículo 7.2 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto). No constan datos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

3.2.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.

Según datos extraídos del Padrón correspondiente al año 2016, el número de personas que conforman la población de derecho del municipio de Alpandere asciende a 246 habitantes⁴. Ello supone un 0,5% de los habitantes de la comarca de la Serranía de Ronda y el 0,015% de la provincia malagueña. Se trata de uno de los municipios con menor población de la provincia de Málaga. Por sexos, en el año 2016 habitaban el municipio 125

³ El análisis socio-demográfico presentado hace referencia a los datos del INE de 2016, al ser estos los existentes cuando se inició la redacción del presente PMVS. Puesto que transcurre un tiempo entre la redacción de los epígrafes socio-demográficos, el PMVS y su posterior aprobación inicial, podría parecer que esta parte del análisis queda desactualizada pudiendo afectar al diagnóstico y consecuentemente a las actuaciones del PMVS.

Nos consta que a la fecha de finalización del presente PMVS ya hay algunos datos actualizados a 2018, aunque, dado que para el municipio de Alpandere los datos demográficos apenas varían (**246 habitantes según INE de 2016, y 252 habitantes según INE de 2018**), estimamos que las conclusiones y diagnóstico que se puede extraer del análisis socio-demográfico realizado con los datos publicados en 2016, sería el mismo que con las actualizaciones de 2018, por lo que, no se ha considerado necesario modificar el análisis socio-demográfico del presente documento de PMVS.

⁴ Según INE de 2018 la población de Alpandere asciende a 252 habitantes, 6 más que en 2016.

MEMORIA

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 17/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

hombres, lo que supone un 50,8% del total de la población, frente a las 121 mujeres que completan el 49,2% restante.

	Población	%
Hombres	125	50,8%
Mujeres	121	49,2%
Total	246	100,0%

Figura 1. Población por sexo. Año 2016.

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

La distribución de la población dentro del espacio territorial del término municipal se concentra en el **núcleo urbano**, ya que éste cuenta con el **97,2% de la población**, mientras que la población que vive en diseminados representa el 2,8% del total de habitantes del municipio (existe un solo núcleo de población).

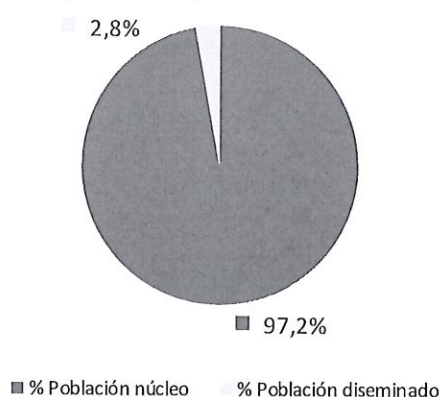


Figura 2. Distribución de la población por núcleo y diseminados

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

Con el número de habitantes indicado anteriormente y una superficie aproximada de 31,2 km², la **densidad de población** en el término municipal asciende a **7,9 hab/km²**. Este valor está muy por debajo del registrado por la Serranía de Ronda en su conjunto, que llega en 2016 a los 44,2 hab/km², y a una gran distancia si la comparación se realiza con la densidad existente en la provincia de Málaga (225,3 hab/km²).

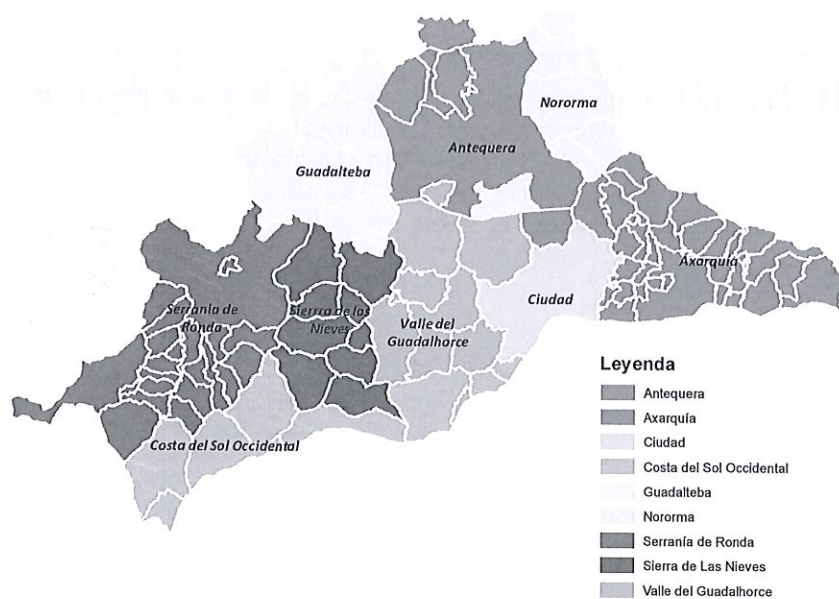


Figura 3. Territorio de la provincia de Málaga por comarcas

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

POBLACIÓN EXTRANJERA.

Del total de efectivos del municipio en 2016, un 4,5% proviene del extranjero, muy por debajo del peso de la provincia (15,7%). El continente de procedencia es Europa, no teniendo ningún residente de otro continente.

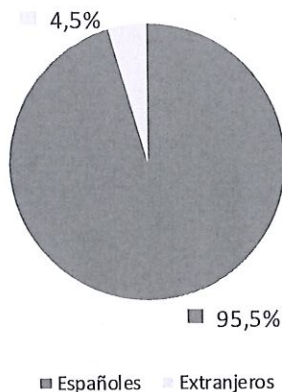


Figura 4. Población extranjera Alpendeire (2016)

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

La principal nacionalidad residente extranjera del municipio proviene del Reino Unido, más de tres de cada cinco provienen de este país, y en segundo lugar de Francia, esto se debe en parte al aumento del turismo residencial en zonas no costeras.

Si se analiza la evolución de la población extranjera en el periodo 2005-2016, se puede comprobar cómo es positiva, en Alpendeire se observa un aumento de **población extranjera** hasta 2011, para posteriormente tener un suave descenso hasta 2015, manteniéndose **estable** hasta 2016, llegando a estar empadronados en este municipio 11 personas de nacionalidad extranjera frente a los 6 de 2005. Con respecto a la provincia, el peso de esta población es muy reducido, ya que representa menos del 0,01% de los extranjeros residentes en la provincia (239.760 en el año 2016).

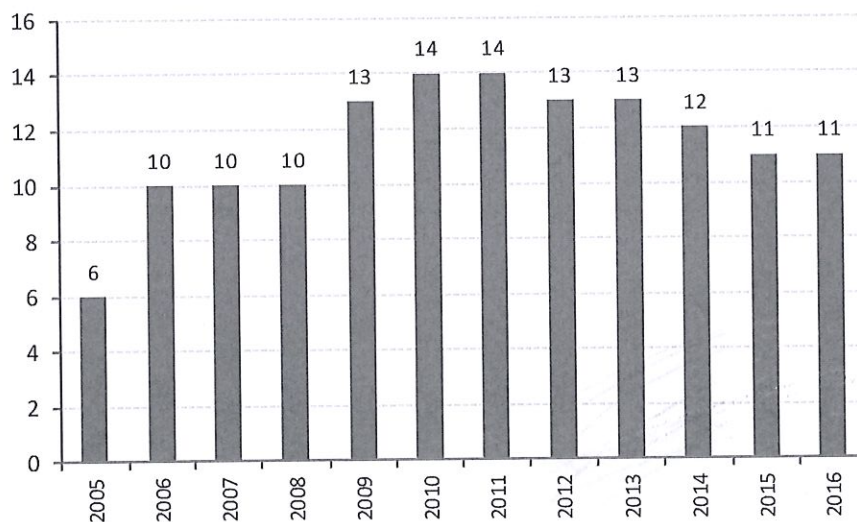


Figura 5. Evolución de la Población extranjera Alpendeire (2016)

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

MEMORIA

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia. 24

DINÁMICA DEMOGRÁFICA.

Atendiendo a las cifras contenidas en los censos poblacionales realizados a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI, se puede comprobar cómo en el municipio de Alpandere la población se mantuvo estable y por encima de las 1.100 personas hasta los años 20, a partir de entonces ha seguido una senda decreciente, siendo sobre todo muy elevada desde los años 50 hasta la actualidad.

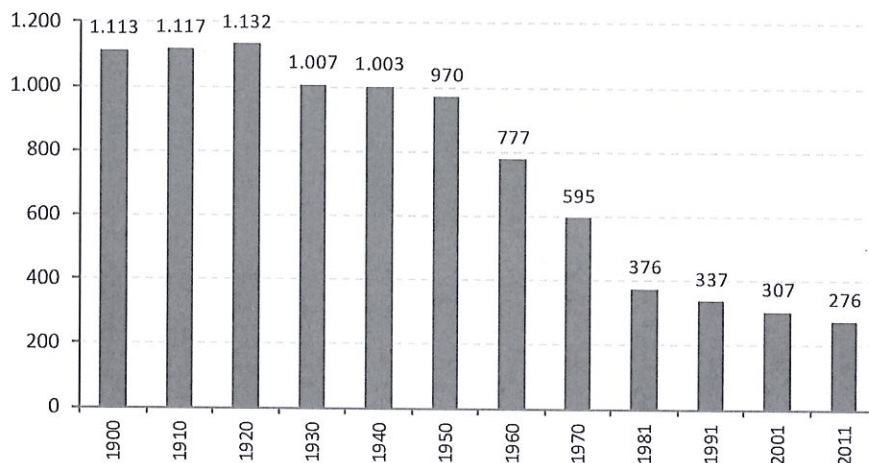


Figura 6. Evolución de la población según Censo de población (1900-2011)

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

Por tanto, los datos confirman el trasvase de población que tuvo lugar desde la década de los 50 a los 70 en España, que dieron lugar a una nueva distribución espacial de la población en el que las zonas rurales perdieron gran parte de sus recursos humanos a favor de los grandes núcleos urbanos y todo el litoral mediterráneo, condicionando tanto el crecimiento de las áreas expulsoras como receptoras. Este trasvase en el caso de Alpandere continuó en los decenios posteriores, aunque a partir de los años 70 viene siendo más suave.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (2005-2016).

No obstante, es necesario realizar un análisis de la evolución reciente de la población del municipio de Alpandere atendiendo a las cifras contenidas en los datos del Padrón municipal de habitantes, que muestra un **descenso** en el período comprendido entre los años 2005 a 2016. Así, el balance para este periodo pasa desde los 291 habitantes en 2005 a los 246 en 2016, lo que representa un -15,5% menos de población para este periodo.

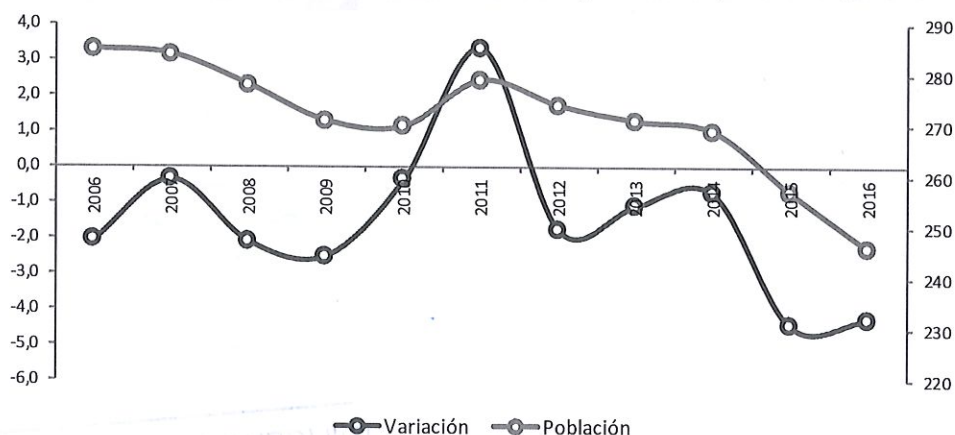


Figura 7. Evolución de la población 2005-2016

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

Un análisis detallado de lo que ha sucedido pone de manifiesto que Alpandere no tiene oscilaciones durante este periodo. En líneas generales, la población muestra una **tendencia negativa**, tan solo en 2011 se registra una tasa positiva.

Para poder profundizar en las causas de esta evolución, es conveniente realizar un análisis de los componentes que influyen en el crecimiento o descenso de la población (nacimientos, defunciones y migraciones), el cual muestra como en este municipio ha tenido una elevada influencia en la evolución de la población tanto los movimientos migratorios como el crecimiento vegetativo negativo.

CRECIMIENTO VEGETATIVO.

El crecimiento vegetativo del período 2005-2016 en Alpandere es negativo en gran parte de los años analizados. Así, el número de defunciones supera al de nacimientos (crecimiento vegetativo negativo) en diez de los once años analizados, llegando precisamente en 2015 a su registro más alto, 8 personas menos, y siendo 2013 el único año con un valor positivo con 1 persona más.

Por tanto, se puede afirmar que no se está produciendo un crecimiento por la vía del reemplazo generacional, sino un **decrecimiento natural**.

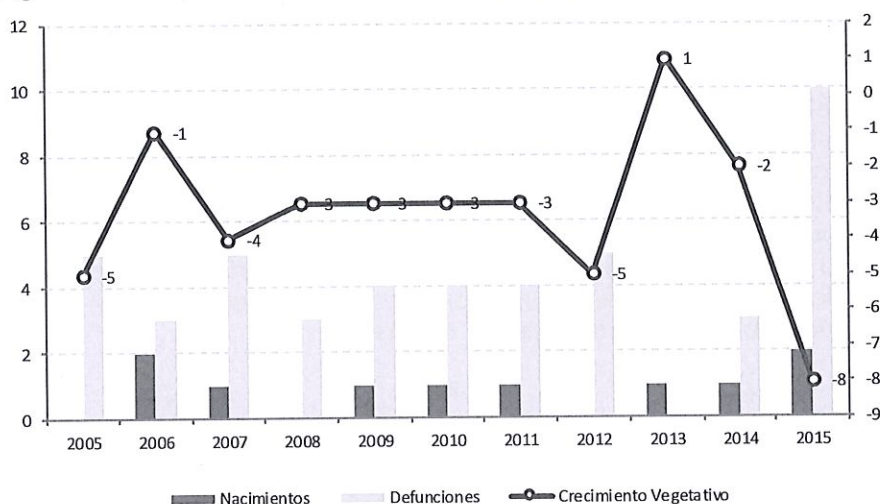


Figura 8. Movimiento natural de la población
Fuente: Elaboración Propia a partir de Movimiento Natural. INE

SALDO MIGRATORIO.

Con relación al saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes), en el término municipal de Alpandere, para el año 2016 el balance resulta negativo, es decir, el número de emigraciones supera al de inmigraciones en 7 personas. Si analizamos el dato al inicio del periodo objeto de estudio (año 2007), éste presentaba un saldo también **negativo** (4 personas menos).

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 14/11/18 se aprobó _____
el documento que se diligencia.

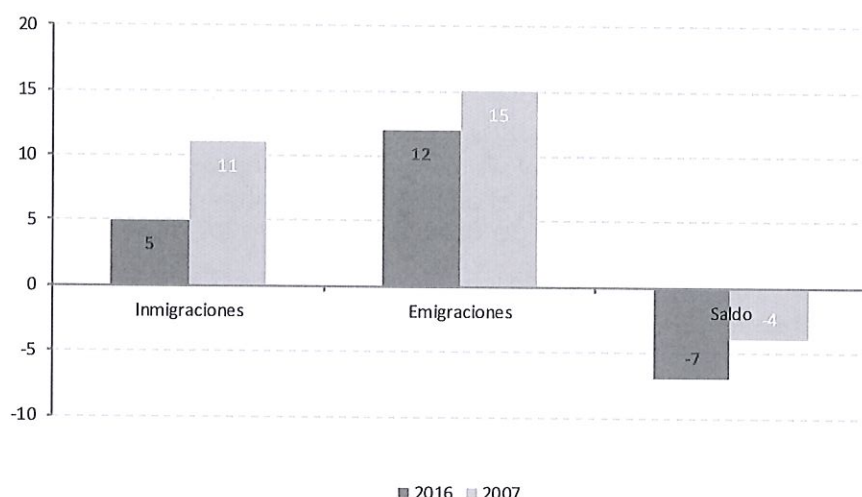


Figura 9. Movilidad. Movimientos migratorios (2007-2016)
Fuente: Elaboración Propia a partir de Estadística de Variaciones Residenciales. INE

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN.

La estructura por edad de la población del municipio de Alpandeire es similar a la que se da en la mayoría de los municipios de interior de la provincia de Málaga, es decir, una base poblacional estrecha provocada por el progresivo descenso de la natalidad. Así se puede hablar de una estructura con forma irregular que muestra significativas diferencias, en cuanto a la distribución por sexo en muchos tramos de edad, mucho más acusada en este municipio dada su escasa población (lo cual interfiere y distorsiona las cuotas relativas). En el año 2016, la población de hombres del municipio es mayoría con el 50,8% (125 hombres), frente al 49,2% de la población de mujeres (121 mujeres).

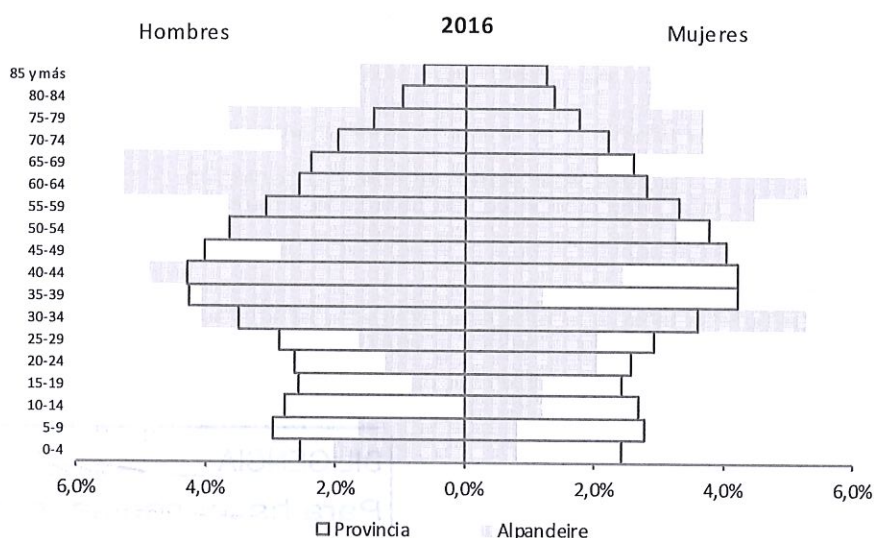


Figura 10. Pirámide de población Alpandeire (2016)
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Padrón Municipal. INE

Un análisis de la pirámide poblacional muestra como, en el caso de los hombres, los intervalos de edad más numerosos se encuentran comprendidos en los quinquenios de 60-64 y 65-69 años con el 5,3% de la población en ambos casos, seguidos por los que tienen entre 40-44 años que alcanzan el 4,9%. Por lo que respecta a los tramos de menor edad, resulta significativo señalar que el municipio tiene menos proporción de población que la provincia.

Y en lo referente a los intervalos de más edad, éstos en Alpandire tienen mucha más proporción de población que en el conjunto de la provincia, lo que pone de manifiesto el mayor grado de **envejecimiento de la población**.

Para las mujeres, los grupos de entre 30-34 y 60-64 son los más numerosos, ambos con un porcentaje igual del 5,3%, dato especialmente significativo. Seguidamente, a un nivel inferior se encuentra el intervalo de 55-59 años con el 4,5%. En los tramos inferiores de edad hay menos proporción de población que en la provincia y en los de edad más avanzada el municipio tiene una mayor proporción de población que la provincia.

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

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

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS.

TASA DE NATALIDAD Y DE MORTALIDAD.

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

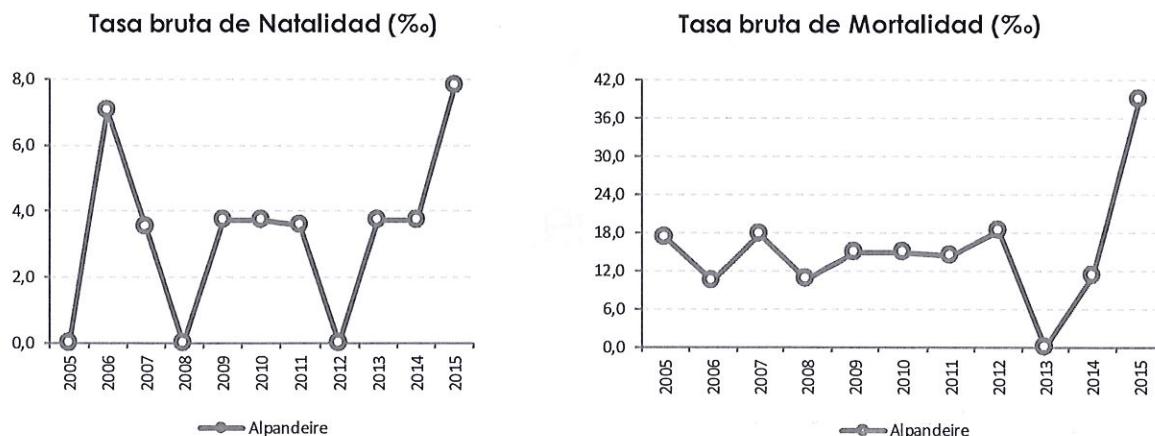


Figura 11. Tasa de Natalidad y Mortalidad en el periodo de 2005-2015 (%)

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. INE

En líneas generales, la tasa de mortalidad supera a la tasa de natalidad, registrándose un **crecimiento natural negativo**. En concreto, en el último año del que se dispone de información podemos apreciar como la tasa de mortalidad con un 38,9% es mucho más elevada que la de natalidad, con una tasa del 7,8%.

ÍNDICES DE JUVENTUD Y VEJEZ.

Para el análisis de estas variables nos centraremos en los últimos datos conocidos para el ejercicio 2016. Estas tasas de juventud y vejez nos detallan cómo de joven o de envejecida se encuentra la población. En líneas generales, en los municipios pequeños del interior de la provincia de Málaga, suelen ostentar una población envejecida o en camino a estarlo. Esto ocurre debido a diferentes causas: no encontrar trabajo en el municipio, por lo tanto, falta una prosperidad económica. En cuanto al *índice de juventud*, con un 6,5% en Alpendeire en 2016, debería ser un 35% o más para que a una población se la considere población joven. En Alpendeire, por tanto, tendría que haber prácticamente cinco veces más población joven para poder obtener este calificativo.

Respecto al *índice de vejez* (30,1%) se confirma el claro envejecimiento de la población, ya que para que una población sea considerada envejecida, el porcentaje del índice debe superar el 15%.

Indicadores	Alpendeire
Vejez	30,1
Juventud	6,5

Figura 12. Índices de Vejez y Juventud (2016)

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

ÍNDICE DE DEPENDENCIA.

Otro indicador que tener presente en el estudio demográfico es el *índice de dependencia*, que indica la cuota de la población agrupada mayor de 65 años y menor de 15 respecto al grupo de edades intermedias. Así pues, el dato para 2016 del municipio asciende al 57,7%, en la Serranía de Ronda al 51,7% y en la provincia de Málaga es de un 48,6%. Como se puede observar, el dato municipal está por encima tanto de la comarca como de la provincia, lo que de nuevo demuestra que tiene mayor dependencia al tener tanto mayor cuota de población mayor que en edad de trabajar, como una menor proporción de jóvenes.

Indicadores	Alpendeire
Dependencia	57,7

Figura 13. Índice de Dependencia (2016)

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

MERCADO DE TRABAJO.

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

DATOS DE OCUPACIÓN. AFILIACIÓN DE LA SEGURIDAD SOCIAL.

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

El total de personas afiliadas (media anual) para el municipio de Alpandeire, en 2016, asciende a 55. Si se realiza una comparación con el inicio del período de análisis, en 2011, se puede observar que el número de personas ha descendido ya que contaba con 59 personas afiliadas. Por tanto, las personas afiliadas han descendido un 5,2% en dicho período.

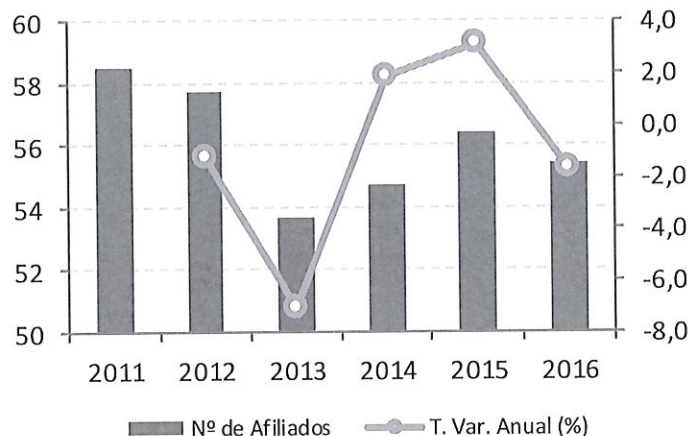


Figura 14. Evolución de las personas Afiliadas (media anual)
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

POBLACIÓN PARADA. PARO REGISTRADO.

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

Para ello situaremos el análisis en el periodo 2012-2016, donde se observa un leve descenso, de la población parada en el municipio de Alpandeire, que supone una variación negativa del -7,5%, pasando de un registro de 47 personas paradas al inicio del periodo hasta 34 en 2016. En el caso de la Serranía de Ronda, se observa un descenso del paro registrado de un -4,1%, mientras que en la provincia de Málaga en su conjunto descendió en un -11,7%.

Se puede afirmar que la población parada en este municipio se ha mantenido estable en el periodo analizado.

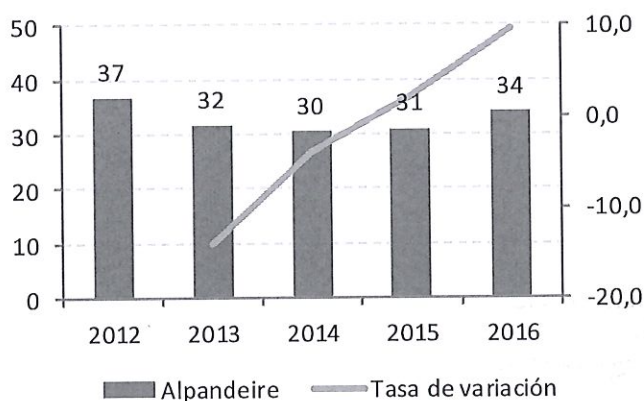


Figura 15. Paro registrado en Alpandeire
Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016, podemos advertir que, en el caso de Alpandeire, la población de hombres supera a la de mujeres (60,3% para ellos y 46,9% para ellas), a diferencia de lo que sucede en el ámbito comarcal y provincial, donde tiene una mayor cuota el paro en las mujeres.

Esta proporción se mantiene igual en todos los años del ámbito temporal analizado.

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 14/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

30

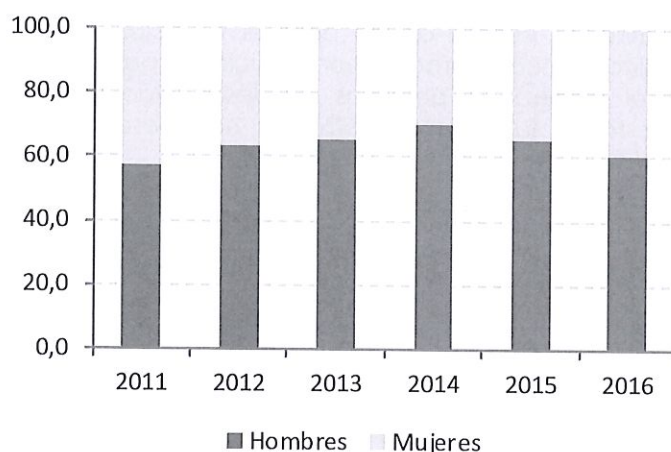


Figura 16. Paro registrado por sexo en Alpendeire
Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

3.2.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

Procedemos a analizar la tendencia y proyección poblacional el municipio.

INTRODUCCIÓN.

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

Para estimar la evolución futura de la población, se pueden utilizar métodos relativamente sencillos que se limitan a aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento de la población (método de extrapolación), ya sea exponencial o geométrica, que reflejan un crecimiento futuro de la población total sin desagregarla por sexo o edad, sin tener en cuenta la posible evolución de los diferentes flujos demográficos que intervienen en el tamaño y composición de la población de un territorio (mortalidad, fecundidad y migraciones)⁵.

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

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

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

⁵ Estos métodos se utilizan en menor medida en la actualidad por no desagregar y por mantener constante el ritmo de crecimiento.

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

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

METODOLOGÍA.

El **método de relación de cohortes** consiste en proyectar la población de un municipio o comarca teniendo como referencia la proyección de población de un área mayor que la contenga. En este caso, se ha realizado basándose en las proyecciones de población del de Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)⁶. Se ha de advertir que existen unas proyecciones de población a nivel subregional, también realizadas por este Instituto, si bien no se ha visto conveniente su utilización dado que se realizaron hace varios años y no reflejan la tendencia demográfica reciente que ha registrado Andalucía, y por ende la provincia malagueña.

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

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

Los cálculos han sido los siguientes:

a) para la población de 5 a 84,

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

Donde,

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

Y,

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

⁶ IECA, 2016: Proyección población Andalucía, provincia y ámbito subregional, 2013-2070. Escenario medio

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

b) De 85 y más,

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

Donde,

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

Y,

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

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

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

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

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

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

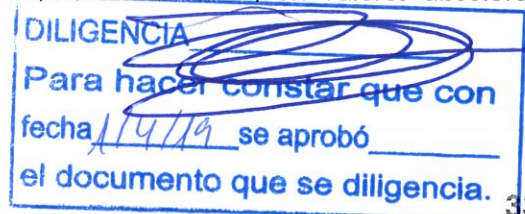
Por lo que respecta a las proyecciones de los hogares, uno de los problemas que se plantea es la falta de información para estimar su número, dado que no se dispone en este caso de las tasas de jefatura de hogar a nivel municipal. Así que, se ha simplificado su estimación, aplicando el promedio de personas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

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO 2021- 2031.

Una vez realizado un análisis de la evolución demográfica en los puntos anteriores se constata que es un municipio de interior que en el que desde la segunda mitad del siglo pasado vivió un proceso de decrecimiento paulatino de población. En la actualidad, este proceso continúa, manteniéndose prácticamente la pérdida de población.

Por otro lado, se observa una menor natalidad (disminución del número de hijos e hijas por mujer, aumento de la edad media de la maternidad, reducción de las cohortes de menor edad), una tasa de mortalidad superior a otros municipios y el **envejecimiento de su población**, así como una menor entrada de población (**menor inmigración**).

Teniendo en cuenta todos estos factores, y los crecimientos de los últimos diez años de las cohortes de población de este municipio y de la provincia, así como la población proyectada de esta última, se prevé que Alpanseire alcance en 2031 una población de 212 habitantes, lo que supone un decremento del -13,82% desde 2016; en valores absolutos supone una **pérdida de unos 34 habitantes**.



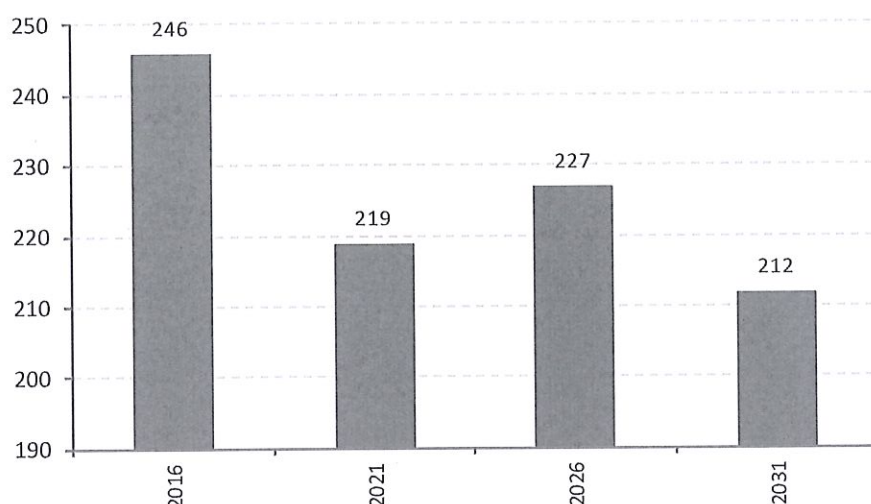


Figura 17. Proyección de población, Alpanseire
Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

A continuación, se muestran los resultados por grupos de edad, que permitirá conocer cuál será y qué características tendrá la población del municipio de Alpanseire en los próximos 15 años. En el municipio de Alpanseire la proyección de población para 2031 prevé una disminución en la población menor de 64 años. En concreto, la población menor de 15 años será la que más se reduzca pasando de 16 habitantes en 2016 a 2 en 2031, mientras que la población de más de 65 años es la que crece, de 74 a 121 habitantes en 2031. Por lo que se producirá un **claro envejecimiento de la población**.

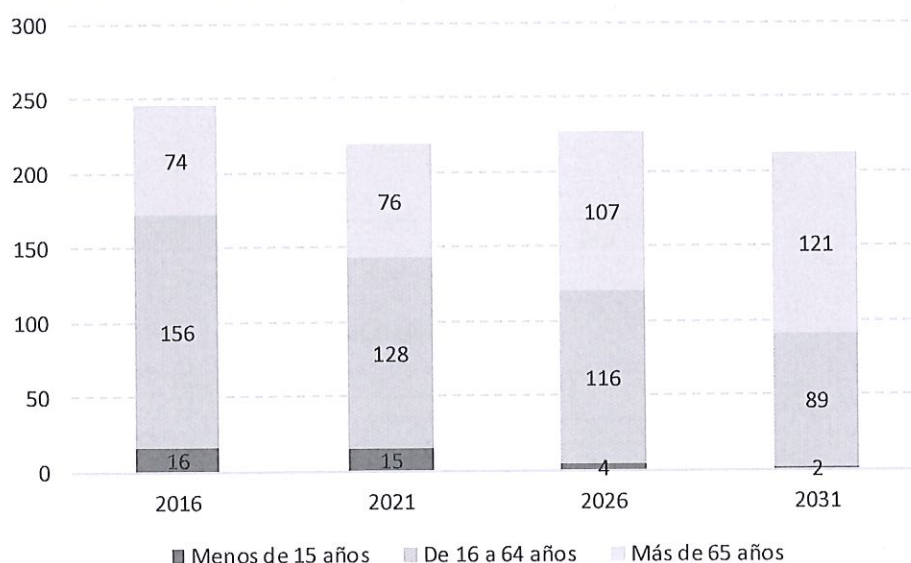


Figura 18. Proyección de población por grupos de edad de Alpanseire
Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó _____
el documento que se diligencia.

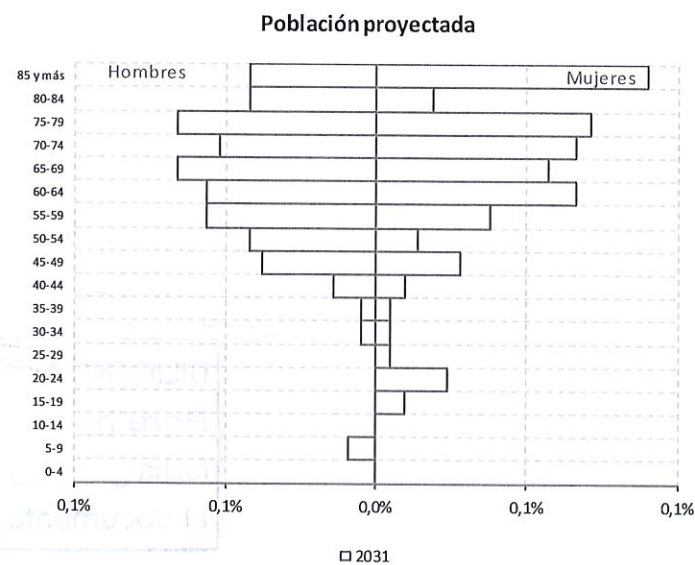
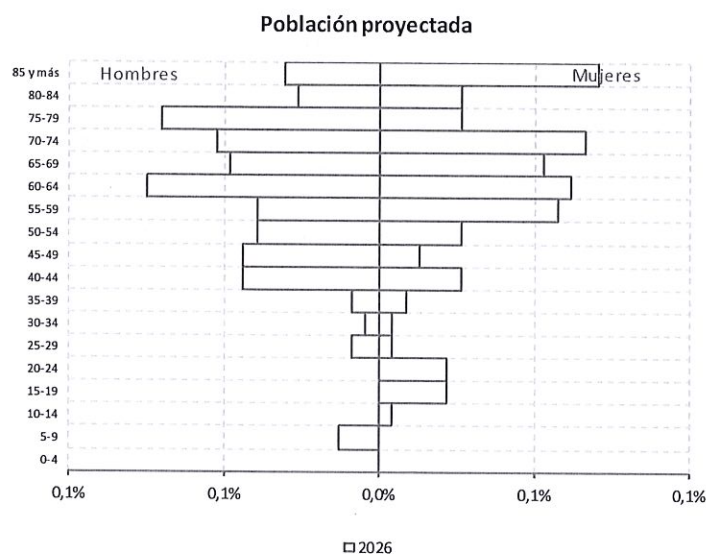
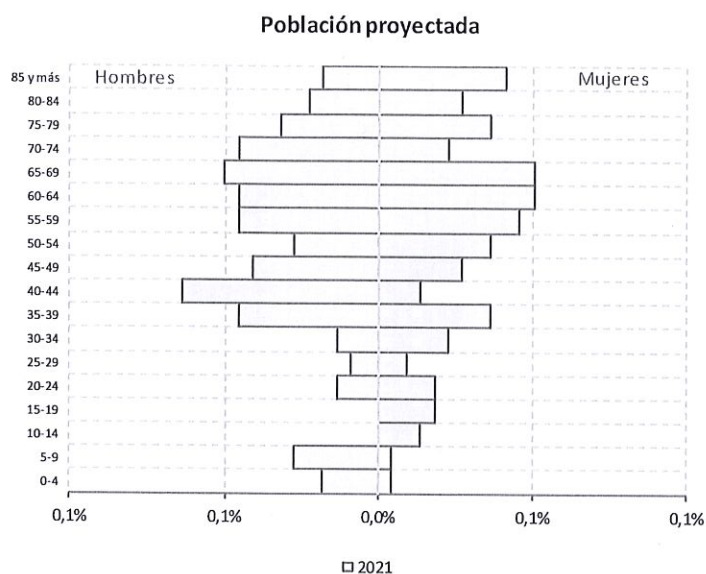


Figura 19. Proyección de población por grupos de edad de Alpanseire

Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

La pirámide de población proyectada a 2031 presentará una base mucho más estrecha que se ampliará sobre todo en las cohortes de edad a partir de los 55 a 59 años, y en las siguientes cohortes de edad. La caída de la fecundidad de los últimos años evidencia el estrechamiento, y prácticamente desaparición de la pirámide en su base.

En definitiva, **Alpandere va a experimentar un elevado envejecimiento** en el tiempo de la proyección, pues disminuye la proporción de niñas y niños, y se incrementa el peso de las personas adultas y ancianas.

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2021-2031.

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

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

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

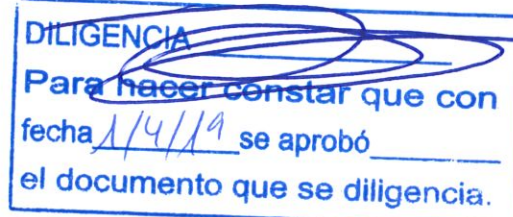
Todas estas transformaciones están aumentando los tipos de forma de hogar, pues frente al tipo tradicionalmente mayoritario (matrimonio con hijas e hijos), están incrementando los hogares unipersonales (personas ancianas y divorciadas), monoparentales (padre o madre con hijas y/o hijos) o pareja sin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

Alpandere	
2001	152
2011	149
Tasa de variación	-2,0%

Figura 20. Evolución de Hogares

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

En el caso de Alpandere en 2011 existen 149 hogares, que han experimentado un leve descenso del 2,0% respecto a 2001. De estos hogares, más **tres de cada seis** están **formados por un solo miembro** y casi con el mismo porcentaje por dos miembros, siendo más elevadas estas cuotas que en la provincia al contar con una población más envejecida y con menos familias o parejas de reciente formación.



	Alpandeire		Serranía de Ronda		Provincia	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
1 persona	61	51,3%	4.858	23,7%	136.238	22,6%
2 personas	58	48,7%	5.787	28,3%	178.897	29,7%
3 personas	0	0,0%	4.652	22,7%	128.932	21,4%
4 personas	0	0,0%	4.023	19,7%	117.111	19,4%
5 y más personas	0	0,0%	1.148	5,6%	41.320	6,9%
Total	118	100%	20.468	100%	602.499	100%

Figura 21. Evolución de Hogares

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

Se estima que la **evolución de los hogares** en Alpandeire seguirá una ligera **tendencia creciente**, pero moderada hasta 2026, a pesar del descenso de población, si bien se estima que para 2031 se invierte esta tendencia debido a la caída demográfica, y se estima que este municipio tenga en torno a **238 hogares**. Por tanto, en el último quinquenio estimado se observa que los hogares sufrirán un estancamiento como consecuencia del descenso de la población en este periodo, pero se prevé que este efecto no lleve a un registro más negativo por el aumento del número de hogares unipersonales, suponiendo que se van a reproducir los mismos procesos ya observados en otros municipios de estas características en España.

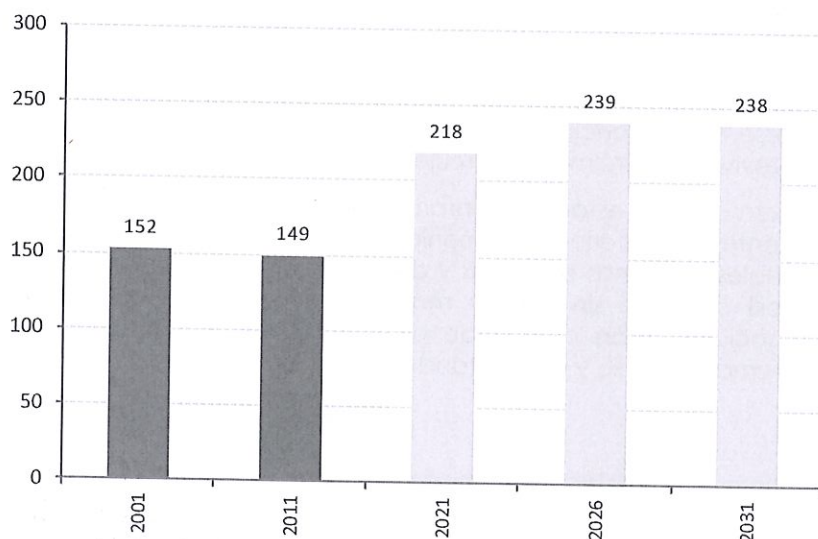


Figura 22. Proyección de hogares, Alpandeire

Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

3.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS.

El 18 de junio de 2010 el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente la Ordenanza Reguladora de las Bases de Constitución del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Alpandeire (BOP n. 181 de 22/09/2010).

En relación con la información obtenida a través del **Registro de Demandantes de Vivienda Protegida** de este municipio, extraídos de la Web de la Junta de Andalucía, de la Consejería de Fomento y Vivienda, se ha de indicar que, en dicho Registro, no consta información estadística de este apartado correspondiente al municipio de Alpandeire, por lo que no procede realizar este análisis, en este caso, por carecer de información estadística oficial.

La inscripción en el registro es un requisito para la adjudicación⁷. Según información municipal, independientemente de la falta de conocimiento por parte de la ciudadanía de la existencia de este registro, no hay personas en Alpandere en situación de demandar una vivienda protegida pues las que lo necesitan ya están ubicadas en las 4 viviendas municipales existentes.

Respecto al procedimiento de adjudicación, en base a la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, será necesaria la **actualización de la ordenanza reguladora** del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alpandere para adaptarse al mismo.

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

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

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

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

Estas personas y colectivos se analizan en base a:

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

Para recoger las necesidades actuales de vivienda de los colectivos más vulnerables o con mayores problemas para hacer efectivo su derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible, se ha tenido en cuenta la información facilitada por los Servicios Sociales Comunitarios de la Diputación Provincial de Málaga y la aportada por el personal del Ayuntamiento.

La vivienda como derecho y como necesidad básica de todas las personas, siempre ha sido un recurso demandado por la ciudadanía. En el municipio de Alpandere la problemática no ha sido tanto la falta de ella sino la inadecuación de la misma a las nuevas necesidades. Desde los Servicios Sociales Comunitarios y desde el propio Ayuntamiento se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos disponibles en cada momento relacionados con la vivienda, y dando, por parte del

⁷ 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, y 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.

Ayuntamiento solución a las necesidades planteadas ubicando a las familias en las viviendas municipales existentes.

El análisis realizado sobre la demanda de vivienda planteada por las personas residentes en el municipio, se basa en:

-Demandas de vivienda: donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro.

En este sentido el Ayuntamiento y servicios sociales no tienen constancia de demandas o necesidad de vivienda en la población del municipio. No existiendo personas "sin techo".

-Demandas de adecuación de las viviendas y/o espacio urbano para adaptación a las necesidades de las personas propietarias o inquilinas que por motivo de edad y/o discapacidad, necesitan que se les facilite y mejore su autonomía en su propio hábitat ((adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales,...)).

El Ayuntamiento y servicios sociales, consideran que todas las viviendas de la población poseen servicios adecuados para su habitabilidad. No teniendo constancia de situaciones anómalas o de peligrosidad en la ocupación y uso de las mismas.

Por otro lado, para la estimación de la población en riesgo de exclusión social, se ha tenido en cuenta la información facilitada por los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad, quienes han ofrecido datos de atenciones y asistencias que podemos tener en cuenta para el cálculo y la contabilización.

Así pues, los programas y atenciones realizadas se implantan a través de la Diputación de Málaga, dentro de los planes de inclusión social a través del empleo y fomento de la solidaridad de Andalucía, en el año 2017.

En Alpendeire un 2,04% de los habitantes han sido beneficiarios de ayudas económicas para el pago de suministros básicos, recibos de luz...Programa de Ayuda a la contratación e inclusión en el Banco de alimentos, siendo un 40% mujeres y 60% hombres, en edades comprendidas entre los 65 y 35 años.

Así son solicitados los programas de garantía alimentaria, ayuda a la contratación, ayuda de suministros vitales, que arrojan datos sobre la población en riesgo de exclusión social de al menos cinco personas en una anualidad.

PROGRAMA	BENEFICIARIOS 2017
FEAD-DIPUTACIÓN	5
BANCOSOL 2016	
AYUDA A LA CONTRATACIÓN 2016	
SUMINISTROS VITALES 2016	
GARANTÍA ALIMENTARIA 2016	

Atendiendo a la información facilitada por el Ayuntamiento y por los Servicios Sociales Comunitarios (SSSSCC) de la Diputación Provincial de Málaga en relación a personas con riesgo de exclusión social y/o residencial, y en función de la clasificación FEANTSA⁸, estos son los datos obtenidos:

⁸ Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con "Personas sin Hogar".

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR AYUNTAMIENTO Y ASUNTOS SOCIALES
SIN TECHO	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno	NO se tiene conocimiento de personas sin techo. NO se tiene conocimiento de personas que necesiten pernoctar en un albergue. En cualquier caso, si esta necesidad se presentase, ni en el municipio de Alpendeire, ni en la comarca de la Serranía de Ronda existe equipamiento público para personas sin hogar. El único equipamiento público destinado a personas sin techo en la provincia de Málaga se encuentra en Málaga capital.
SIN VIVIENDA	Personas alojadas que no disponen de vivienda.	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	NO se tiene conocimiento de personas sin vivienda que se encuentren alojadas en centros dedicados a colectivos vulnerables, no existiendo tampoco en el municipio centros de éste tipo. NO existen viviendas tuteladas, ni residencias, ni centros de día para personas mayores, a pesar del creciente envejecimiento de la población. NO hay alojamientos transitorios. SI hay tres familias alojadas en viviendas municipales.
VIVIENDA INSEGURA	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular.	NO existen viviendas ocupadas de forma ilegal. NO existe ningún registro, ni información para afirmar que en el municipio existan personas viviendo en alojamiento inseguro por falta de título legal. NO existen inmigrantes en situación irregular.
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (*)	NO existe ningún registro para poder afirmar que en el municipio existan personas viviendo en alojamiento inseguro sin título legal. SI Se tiene conocimiento de las dificultades de familias para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato.	Desde el Ayuntamiento se nos informa que NO se tiene conocimiento de mujeres atendidas por violencia machista. Según datos aportados por el Área de Igualdad de la Diputación Provincial de Málaga SI se confirma la existencia de inseguridad por violencia machista.

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 19/11/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR AYUNTAMIENTO Y ASUNTOS SOCIALES
VIVIENDA INADECUADA	Personas viven en alojamientos	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	NO Se tiene conocimiento de la existencia de personas viviendo en edificaciones inadecuadas o no convencionales (caseta/corral) reutilizadas para vivir.
	Personas que viven en <u>infravivienda</u> o vivienda indigna (**)	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	NO Se tiene conocimiento de viviendas en propiedad con malas condiciones de higiene y habitabilidad por falta de mantenimiento, asociado a problemáticas sociales de incapacidad, soledad y vulnerabilidad. NO se tiene conocimiento de viviendas en propiedad con problemas estructurales o constructivos graves, aunque SI existe constancia de viviendas en mal estado.
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar	NO se tiene conocimiento de situaciones de hacinamiento.
	Vivienda no adecuada a las necesidades.	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	SI existe un número elevado de viviendas inadecuadas y/o inaccesibles. En el núcleo urbano de Alpendeire existe un proceso de envejecimiento de la población, no hay relevo generacional. Estas personas mayores no tienen sus viviendas adaptadas, y son ahora inadecuadas (baños, escaleras,...) a las necesidades de las personas que las habitan. Por la propia tipología de las viviendas, hay una elevada cantidad de viviendas con barreras arquitectónicas en las que, como se ha indicado, residen personas mayores con problemas de movilidad de diversos grados y en las que es muy difícil la reforma o adaptación de la misma, en algunas ocasiones imposible, no solo por la vivienda, sino por la propia inaccesibilidad urbana. La topografía del núcleo urbano también hace que exista un elevado número de viviendas del municipio inaccesibles.

(*) Inseguridad económica: desahucio y hogares con problemas para hacer frente al gasto de alquiler, hipoteca, comunidad y suministros básicos (agua, luz, gas,...).

(**) Es aquella que no posee servicios mínimos de agua corriente, electricidad, saneamiento y cuarto de baño, que no tiene suficiente ventilación y/o luz, que no es capaz de proteger de las inclemencias climáticas, y que tiene problemas de acceso.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 14/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.

3.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

El total de viviendas existentes en Alpandere, según los datos recogidos del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE), es de 287.

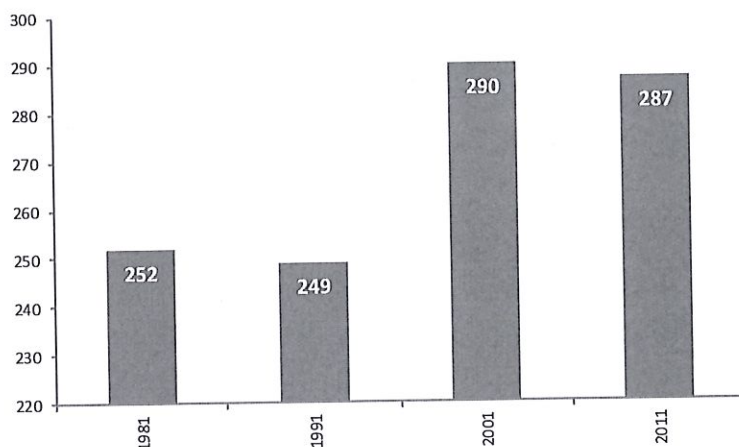


Figura 23. Evolución de las viviendas totales

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

De este total, algo más de la mitad corresponde al tipo de viviendas principales con un 51,9%, mientras que el 48,1% restante corresponde a las no principales. En dicha evolución observamos una **línea ascendente de viviendas** en el municipio. En 30 años, es decir, desde 1981 a 2011, fueron un total de 35 viviendas construidas.

Si comparamos estos datos con la comarca y la provincia, vemos que el porcentaje es más bajo, las viviendas principales también son mayoría en ambos casos, pero con un porcentaje superior tanto en la Serranía de Ronda (64,5%) como en el conjunto de la provincia (67,6%).

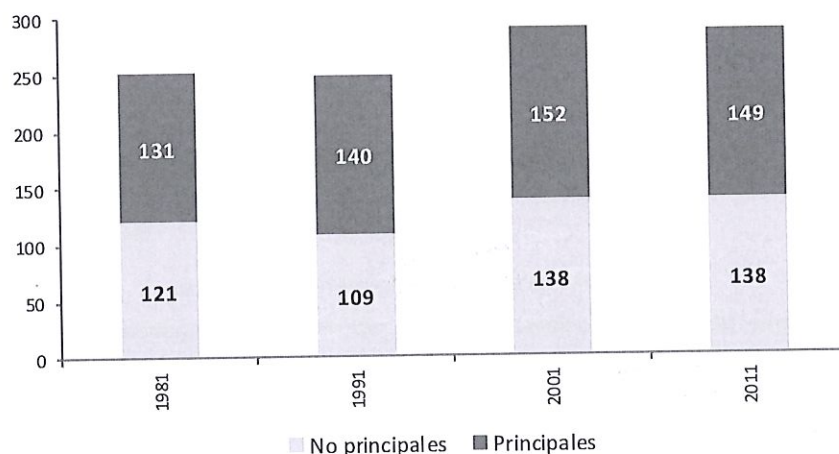


Figura 24. Evolución de las viviendas totales

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

Estableciendo una comparativa con el Censo de 2001, se comprueba que la variación total de viviendas familiares es negativa si bien de escasa proporción (-1,0 %), disminuyendo el

MEMORIA

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

número de viviendas principales y manteniendo el número de las no principales. Por su parte, en la comarca de la Serranía de Ronda las viviendas familiares han experimentado un crecimiento del 23,5% y en la provincia de Málaga un 24,8%.

VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES.

De las 287 viviendas censadas en el año 2011 en el municipio de Alpendeire, se detectan que 138 no son principales, de las cuales **la mayor parte** son viviendas de **segunda residencia**, las cuales representan algo más de las dos terceras partes del total.

Tipos de viviendas	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%
Principal	131	52,0%	140	56,2%	152	52,4%	149	51,9%
No Principal (*)	121	48,0%	109	43,8%	138	47,6%	138	48,1%
Segunda residencia	62	24,6%	n.d.	0,00%	105	36,21%	n.d.	0,00%
Vacías	59	23,4%	n.d.	0,00%	32	11,03%	n.d.	0,00%
Otras	-	0,0%	n.d.	0,00%	1	0,34%	n.d.	0,00%
Total	252	100%	249	100%	290	100%	287	100%

Figura 25. Evolución de las viviendas principales y no principales

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

SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA.

Según los datos del Censo de Población de 2011, el 36,0% de las viviendas familiares de Alpendeire están pagadas, mientras que un 23,6% se han heredado.

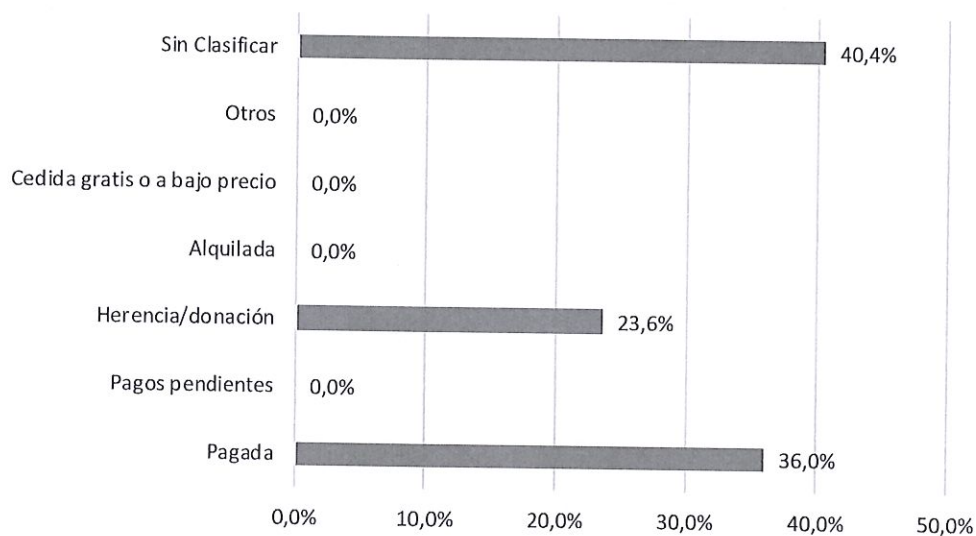


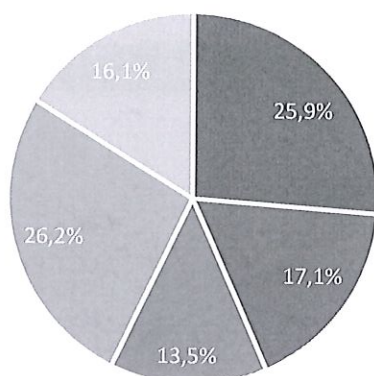
Figura 26. Viviendas según régimen de tenencia

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

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS Y NÚMERO DE HABITACIONES.

Según datos del SIMA, la franja más representativa de la superficie de viviendas, con más de la cuarta parte del total, es la de **entre 91 y 120 m²**, seguida de las comprendidas entre 30 y 60 m², la **dimensión media de las viviendas principales es de 102,98 m²**.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 14/19 se aprobó
el documento que se diligencia.



■ Menos de 30 m² ■ Entre 30 y 60 m² ■ Entre 61 y 75 m²
 ■ Entre 76 y 90 m² ■ Entre 91 y 120 m² ■ Más de 120 m²

Figura 27. Viviendas según superficie

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

Por otro lado, más de seis de cada diez viviendas en Alpendeire constan con más de 5 habitaciones, cuota inferior a la observada en la Serranía de Ronda (74,5%) y superior a la media en la provincia (59,6%).

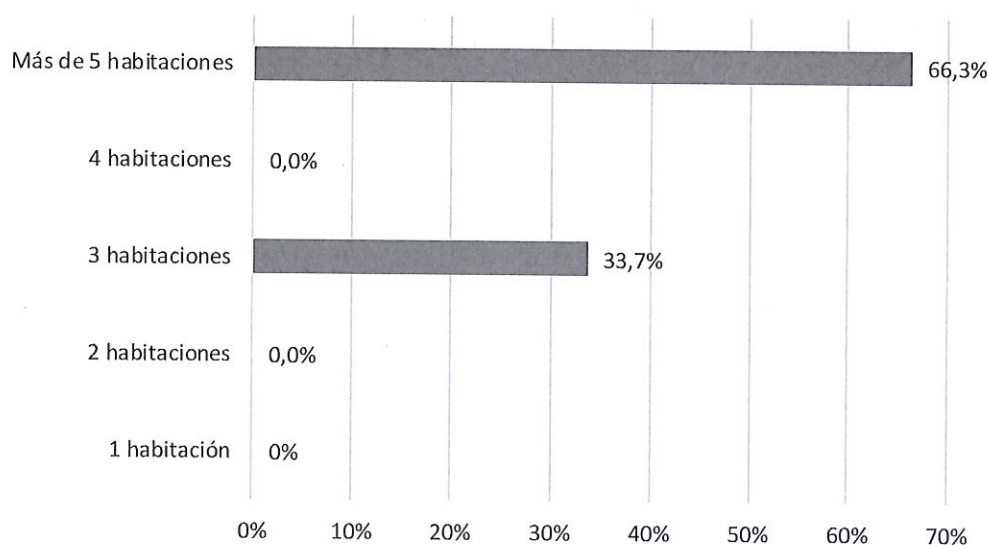


Figura 28. Viviendas según número de habitaciones

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA TIPOLOGÍA.

En cuanto al grado de obsolescencia, podemos destacar que el 80,0% de los edificios se encuentran en buen estado. Un 17,0% de los mismos tienen alguna deficiencia y un 1,9% de los mismos están en mal estado. Además, un 1,1% de los edificios en el municipio están en estado ruinoso (son concretamente tres edificios).

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 11/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

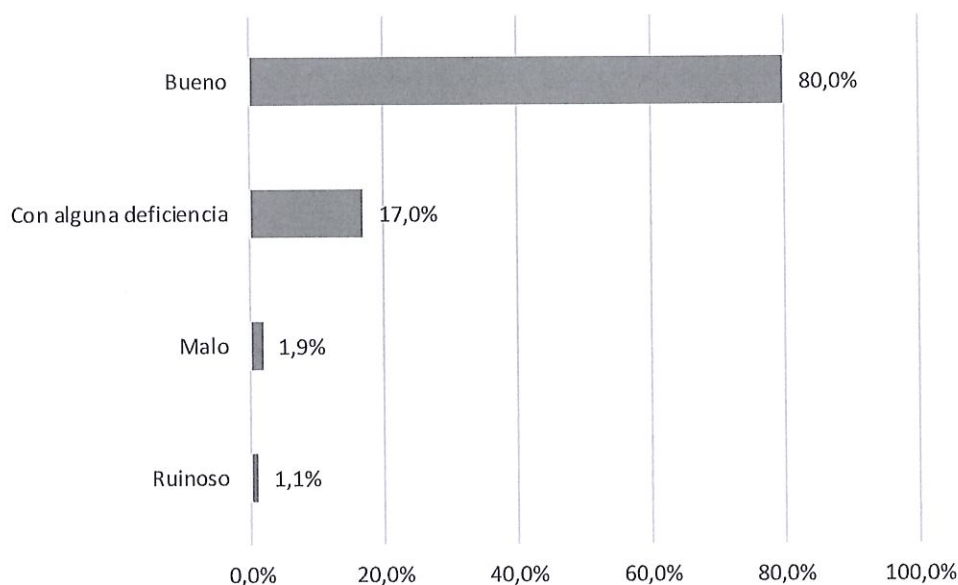


Figura 29. Grado de obsolescencia de los edificios

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

Respecto a la antigüedad de las viviendas en Alpanseire, solo existen datos de las construcciones realizadas en los años 80 y 90, así podemos decir que, de las 74 viviendas construidas en este periodo, la mayor parte de las ellas se han construido en la década de los 90 (62,4%).

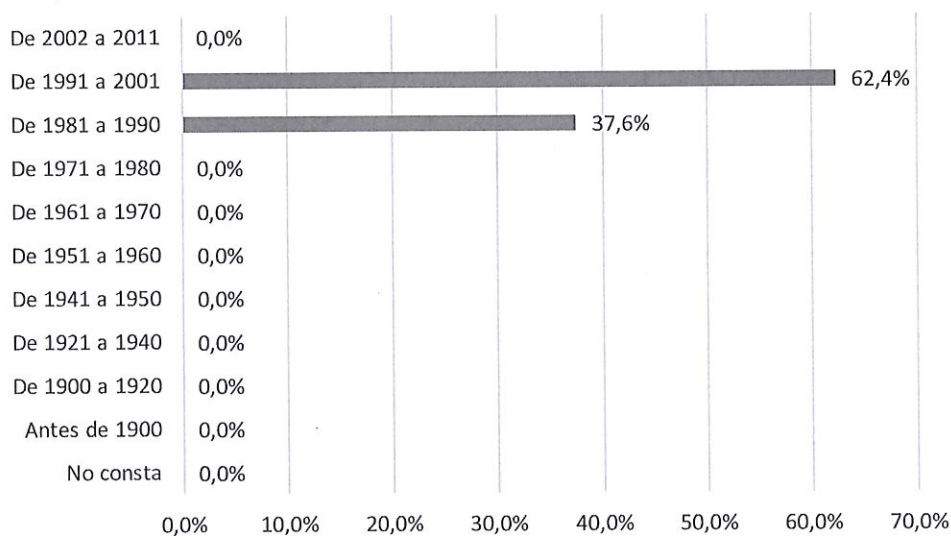


Figura 30. Viviendas familiares según antigüedad

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

EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.

De los edificios destinados principalmente a vivienda existen tres en estado ruinoso, según la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011. No obstante a fecha actual se tiene conocimiento solo de **dos** según el personal técnico municipal.

ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.

Los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE indican que el 33,1% disponen de accesibilidad y un 0,4% dispone de ascensor, en el caso de accesibilidad con un porcentaje muy significativamente mayor que la media de la comarca, pero por debajo de la media de la provincia.

Otros indicadores	Alpandere	Serranía de Ronda	Provincia
% de edificios construidos después de 2001	3,3	12,3	13,4
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	33,1	17,6	46,5
% de edificios que disponen de ascensor	0,4	..	6,8
(*) % de edificios de más de tres plantas con ascensor			

Figura 31. % de inmuebles accesibles o con ascensor

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

INSTALACIONES Y SERVICIOS.

En lo que al equipamiento del hogar se refiere, en base a los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE, se puede afirmar que el 33,6% de las viviendas principales dispone de calefacción y solamente el 15,7 % disponen de acceso a Internet.

Otros indicadores	Alpandere	Serranía de Ronda	Provincia
% de edificios que disponen de garaje	4,8	..	29,4
% de viviendas principales que disponen de calefacción	33,6	19,9	25,6
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	15,7	45,2	58,2

Figura 32. Otros indicadores

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

INFRAVIVIENDA.

Considerando las disposiciones en materia de rehabilitación recogidas en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias (artículo 61):

- a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

De forma general y en conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. No obstante en ocasiones las personas inquilinas de estas viviendas no son las propietarias de las mismas, y/o no tienen recursos económicos para su adecuación.

Según el concepto de infravivienda recogido en el artículo 61 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, y en base a los datos aportados por los servicios municipales del Ayuntamiento de Alpendeire, en el núcleo urbano se **no se identifican áreas con edificaciones residenciales que presenten deficiencias tales que puedan catalogarse como ámbito de infravivienda**. No obstante, si se detectan edificaciones que presentan deficiencias de diversa índole, pendientes de mejor conocimiento mediante inspección técnica del interior.

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

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En el municipio de Alpendeire se ejecutaron en 1.990, en suelo de titularidad municipal un total de 13 viviendas adosadas de promoción autonómica en régimen de arrendamiento que han pasado a ser vendidas y descalificadas con posterioridad

Clave	Matrícula	Barriada	Localidad	Viviendas	Amortizadas	%Amortizadas	Régimen	Año	Transferencia	Fecha
MA-89/040-V	MA-7024	Calle de Ronda	ALPANDEIRE	13	—		Arrendamiento		Dc258/02	37561

Información aportada por la Delegación de Fomento y Vivienda de Málaga

En el año 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Alpendeire, adoptó el acuerdo de ceder gratuitamente, para la construcción de 8 viviendas de protección oficial, a la Empresa Provincial para la Vivienda de Málaga (EMPROVIMA, SAU) una parcela de propiedad municipal colindante con la carretera provincial MA-7307 en su margen opuesta al núcleo urbano. No obstante dicha promoción no se llegó a ejecutar.

Por todo lo expuesto podemos concluir que en el municipio de Alpendeire **NO existen actualmente Viviendas de Protección Pública**.

VIVIENDAS MUNICIPALES.

En la actualidad existen en el núcleo urbano, **tres viviendas de propiedad municipal**, en régimen de arrendamiento, con destino a personas en riesgo o en situación de exclusión social. Dichas edificaciones, albergan además otros usos de equipamiento para la comunidad.

VIVIENDAS DESHABITADAS.

Dentro de las características de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, la detección de viviendas deshabitadas ha de ser analizada como una situación anómala en cuanto a un uso sostenible y adecuado del parque de viviendas del municipio.

De acuerdo a lo recogido en la Ley 4/2013, de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y con el objeto de evitar la existencia de viviendas desocupadas, principal indicador del incumplimiento de la finalidad y función social de la vivienda, se ha procedido al estudio de la misma, teniendo en cuenta los

indicadores recogidos en los artículos 25 y 26 de la Ley para la consideración de una vivienda deshabitada. Entre otros destacamos los siguientes:

- Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 4/2013, de 1 de octubre.
- Conocimiento por parte del ente municipal de esta situación de falta de ocupación por constar otros indicadores, tales como estado de la vivienda, recepción de correo y notificaciones habituales en otros lugares, declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda o declaraciones de los titulares de la vecindad.

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

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

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

Posteriormente, las viviendas con consumo nulo y el plano geolocalizando, se contrastó con el Ayuntamiento, y tras su análisis, se eliminaron las viviendas de las que se tiene constancia de estar habitadas u ocupadas en algunas épocas de años, a la vez que se incorporaron aquellas viviendas de las que se tienen constancia, según información municipal, de estar deshabitadas y/o con baja de contador.

Por lo que finalmente, se han considerado un total de **40 viviendas** de propiedad privada que actualmente se encuentran **deshabitadas**, lo que supone un porcentaje aproximado del 14% sobre el total de las 287 censadas en el parque de viviendas del municipio.

La vivienda vacía de Alpendeire se encuentra dispersa de manera homogénea, en la trama urbana del núcleo tradicional, casco histórico.

SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: HACINAMIENTO O SOBREOCUPADA, OCUPACIÓN ILEGAL,

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

No obstante señalar que los criterios para la determinación de situaciones de hacinamiento en este PMVS son los establecidos en:

- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Art.3) sobre la que se puede deducir, en relación al número de personas que habitan una vivienda, que se podrá considerar que existe un problema de hacinamiento, cuando la superficie útil de la misma es inferior a 14 m² por persona, excluidos los servicios comunes.
- Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía Decreto 141/2016, de 2 de agosto, que establece en su artículo 50.2., una ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar.

3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

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

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

3.4.1. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.

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

La reducción de las ventas de viviendas va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, tal como se detecta por la evolución de préstamos hipotecarios en España en los años de mayor crisis económica. Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en el año 2014. No obstante, no disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Alpendeire.

Según los datos de TINSA, el precio medio de la vivienda en la provincia de Málaga en el tercer trimestre de 2017 se situó en 1.433 €/m², lo que representa un incremento interanual del 3,7%. En lo que llevamos de año, la vivienda se ha revalorizado un 2,2% en la provincia respecto al cierre del ejercicio anterior. En 2016, el dato acumulado reflejaba en cambio un incremento del 5,1%.

No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m² de vivienda nueva en Alpendeire. Pero si podemos analizar el estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad en los últimos diez años, comprobando la escasa compraventa de inmuebles con un total de 5 transacciones de vivienda libre de segunda mano en 2016 (26 en total en 10 años).

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE EN ALPANDEIRE											
Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	total
Nº	2	5	2	6	0	1	1	1	3	5	26

VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y NO VENDIDAS.

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

Se han concedido tres licencias de obra mayor dentro del núcleo urbano para edificación residencial entre medianeras propiedad de particulares. Dos de obra de nueva planta, y una reforma.

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

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

3.4.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE.

Para estudiar el precio medio de la vivienda de alquiler y venta en el municipio de Alpendeire, se han estudiado varios portales inmobiliarios: como nestoria.es, casa.trovit.es, pisos.com, idealista.com, milanuncios.com, nueroa.es y fotocasa.es.

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
C/ Camino de las cruces	Adosado	200	95.000	475,00
Centro	Pareado	400	180.000	450,00
Precio medio				462,50

No existen viviendas en alquiler.

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
C/ Fray Leopoldo	Adosado	106	26.100,00	246,00
Av. Andalucía	Adosado	120	80.000,00	666,00
Precio medio				456,00

No existen viviendas en alquiler.

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP €	€/m ²
C/ Pósito	Pareada	165	59.999,00	363,63
C/ Fray Leopoldo	Adosado	106	26.100,00	246,00
Precio medio				304,82

No existen viviendas en alquiler.

<https://www.milanuncios.com>

DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP €	€/m ²
Centro	Adosado	200	95.000	475,00
C/ Pósito	Adosado	165	59.999	364,00
Precio medio				419,50

No existen viviendas en alquiler.

<https://www.fotocasa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP €	€/m ²
C/ Fray Leopoldo	Adosado	106	26.100	246,00
Precio medio				246,00

No existen viviendas en alquiler.

MEMORIA

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 11/4/19 se aprobó 50
 el documento que se diligencia.

Se presentan en Alpendeire, algunas ofertas de venta de vivienda y ninguna de alquiler. La práctica totalidad de la oferta se corresponde con viviendas unifamiliares entre medianeras y viviendas plurifamiliares. El pequeño número de viviendas que se oferta se suelen situar en el centro o casco histórico del municipio, por lo general son viviendas antiguas que en más de un caso necesitan una reforma total o parcial. Se ha calculado la escasa oferta de vivienda y se sintetiza el siguiente precio medio:

PRECIO MEDIO DE VENTA	377,76 €/m ²
-----------------------	-------------------------

Con el fin de poderlos asimilar a los precios de Vivienda protegida, en los que la cuantía se realiza por m² útiles, y teniendo en cuenta que en vivienda unifamiliar el factor de referencia sería del 15% y en vivienda plurifamiliar puede llegar del 30%, se estima que el coeficiente corrector, en el caso de Alpendeire, en el que sólo existen viviendas adosadas y pareadas, es de 15%.

PRECIO MEDIO DE VENTA M ² ÚTIL	434,42 €/m ²
---	-------------------------

3.4.3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Actualmente y de forma general, el precio máximo en la primera transmisión en venta y alquiler de las viviendas protegidas se calcula en aplicación de los artículos 27, 28 y 29 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Por centrarnos en obtener el precio de venta y alquiler de la vivienda protegida del municipio de Alpendeire, según el artículo 27 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, el módulo básico para la determinación del precio de referencia de vivienda se fija 758 €/m² útil.

Por tanto, a partir de dicho módulo, según el artículo 28 del referido Decreto, se determina el precio de referencia según el régimen de vivienda protegida que se aplique. Según el artículo 29 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, el precio máximo de la primera transmisión de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 es el precio de referencia calculado en la tabla siguiente:

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF	MÓDULO BÁSICO €/m ² Útil	PRECIO DE REFERENCIA €/m ² Útil
ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	1,5	758	1.137
GENERAL	1,6	758	1.212,80
PRECIO LIMITADO	1,8	758	1.364,40

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

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF %	PRECIO DE REFERENCIA €/m ² Útil	PRECIO DE ALQUILER €/m ² Útil/año
ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	4	1.137	45,48
GENERAL	4	1.212,80	48,51
PRECIO LIMITADO	4	1.364,40	54,58

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

- Que el precio de venta libre, 434,42 €/m², debido a la situación económica vivida en estos últimos años, es menor que cualquiera de los precios de venta de referencia de vivienda protegida, un precio muy bajo debido a la dimensión del municipio y su poca población.
- Que no existe oferta de alquiler en el municipio para poder establecer un precio de alquiler de vivienda libre. Las viviendas no principales son utilizadas como segunda residencia de las familias propietarias en las épocas de vacacionales.

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

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

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas y la identificación de posibles suelos dotacionales para alojamientos públicos.

3.5.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre (BOJA de fecha 29/12/2006) establece los elementos básicos para la organización y estructura territorial de Andalucía, siendo para el municipio de Alpandeire el único marco de referencia en cuanto a planificación territorial se refiere, pues no se han aprobado otros planes territoriales que afecten al municipio, y relega al planeamiento urbanístico a guardar coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

El POTA recoge las siguientes prescripciones en materia de vivienda:

[50] Política de vivienda y suelo residencial [N]

1. La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía.

El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.

2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.

3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:

a) Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.

b) Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.

c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de

mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.

4. Desarrollo del Patrimonio Autónomo de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.

5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo [SC-03], que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autónomo de Suelo.

6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

7. Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

[56] Integración social en el espacio urbano [D]

Las áreas urbanas, particularmente las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral, concentran una gran parte de la población andaluza afectada por problemas de exclusión y marginalidad social. La política territorial y urbanística, en apoyo de las políticas sociales y en coordinación con otras intervenciones sectoriales concurrentes, debe hacer frente a la superación de estas situaciones estructurales, que constituyen una importante quiebra de la cohesión social de Andalucía, mediante las siguientes medidas:

a) Actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante un Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con Necesidades de

SC-03 PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO

- Alcance Directriz
- Base legal

- Tipología Plan o Programa Sectorial
- Referencias de aplicación POT.A [25], [50], [56]

■ Objeto/Contenido

Los objetivos del Plan son facilitar el acceso a la vivienda de familias con ingresos inferiores que tienen dificultades de acceso al mercado inmobiliario actual; de los jóvenes andaluces, principal sector demandante de vivienda, posibilitando su emancipación y movilidad geográfica o laboral; de los mayores de 65 años; de las familias numerosas, familias monoparentales, y aquellas otras con recursos limitados y especiales problemas sociales. De la misma manera, se incluye entre los objetivos genéricos del Plan la pretensión de alcanzar un modelo de ciudad sostenible mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente a través de procesos de rehabilitación integrada, así como mediante la eliminación de situaciones de infravivienda que permitan conservar la población en sus barrios, impulsando y colaborando activamente en los procesos de erradicación del chabolismo. Igualmente se persigue dinamizar el tejido urbano mediante la liberación del amplio patrimonio de viviendas desocupadas y mejorar la sostenibilidad ambiental y la calidad de las viviendas introduciendo las nuevas tecnologías y modernizando las infraestructuras, en definitiva, complementando los objetivos establecidos en otras políticas sectoriales del Gobierno Andaluz.

Un aspecto específico, al que deberá prestar especial atención el Plan es el relacionado con los problemas de exclusión social, lo que debe dar lugar a un Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con Necesidades de Transformación Social. Las áreas urbanas, particularmente las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral, concentran gran parte de la población andaluza afectada por problemas de marginalidad. La política territorial y urbanística, en apoyo de las políticas sociales y en coordinación con otras intervenciones, debe hacer frente a estas situaciones mediante las siguientes medidas:

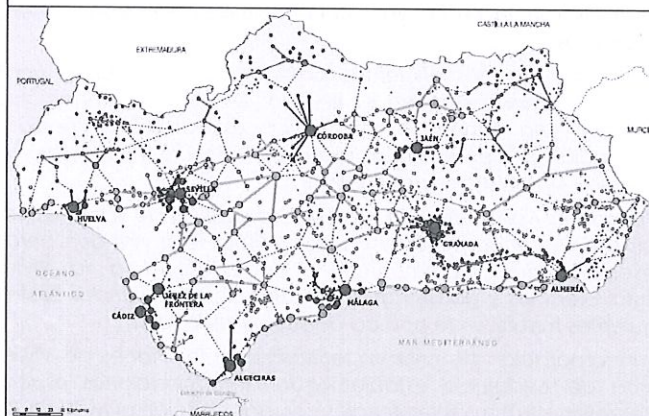
Actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante una acción concertada entre las Consejerías de Gobernación, Igualdad y Bienestar Social y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas: las Zonas con Necesidades de Transformación Social, el Plan de Vivienda y Suelo y otros programas específicos (Rehabilitación Integral de Barriadas) derivados de la gestión de suelo y patrimonio residencial. Esta coordinación deberá reforzarse desde una perspectiva intersectorial, al menos con los departamentos con competencias en salud, educación y empleo.

Actuaciones coordinadas de la misma naturaleza en las Unidades Territoriales con mayor presencia de población inmigrante de carácter estacional (con prioridad en el Poniente y Levante almeriense y en la Costa Occidental de Huelva).

- Órgano responsable/otros órganos participantes
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Comisión Intersectorial de la Junta de Andalucía. Ayuntamientos afectados

- Programación temporal
Corto Plazo
- Estimación Económica
900.000

■ Ambito territorial/Esquema gráfico



DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 14/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

Transformación Social [SC-03] entre las Consejerías de Igualdad y Bienestar Social, Gobernación y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas.

Esta coordinación deberá reforzarse igualmente desde una perspectiva intersectorial, al menos, con los departamentos administrativos con competencias en educación, salud y empleo.

Por su parte, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional recogen también determinaciones en esta materia. Sin embargo, como se ha indicado, el municipio de Alpandere no se integra en el ámbito de aplicación de ninguno de los aprobados en la provincia de Málaga (Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga) ni en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental actualmente en fase redacción.

3.5.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El municipio de Alpandere **no cuenta con ningún instrumento de planeamiento general definitivamente aprobado**, encontrándose en la actualidad en fase de redacción el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga, habiéndose aprobado inicialmente el documento de PGOU mediante acuerdo de Pleno de fecha 21/08/2009 (BOP nº 192 de 06/10/2009), no siendo posible en ausencia de instrumento de planeamiento definitivamente aprobado, analizar la capacidad residencial derivada de la planificación urbanística y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

En ausencia de Plan General, la legislación urbanística aplicable en el municipio de Alpandere será la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), las Normas Complementarias y Subsidiarias de Ámbito Provincial de Málaga, aprobadas por Orden Ministerial de 19/02/1975 (BOP n. 157 de 11/07/1978), y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF) aprobado definitivamente por Resolución de 6 de marzo de 1987, y publicado íntegramente en el BOJA de fecha 9 de abril de 2007.

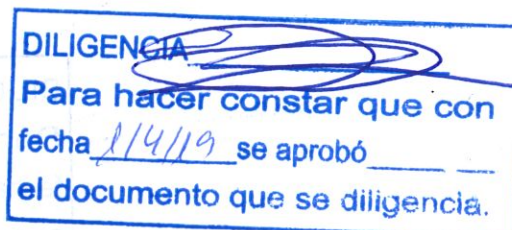
3.5.3. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN A LA VIVIENDA PROTEGIDA.

El municipio de Alpandere no cuenta con ningún instrumento de planeamiento general definitivamente aprobado.

El PGOU en tramitación deberá integrar las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

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

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



3.6.1. RECURSOS ECONÓMICOS Y HUMANOS.**Recursos financieros.**

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

Recursos humanos.

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

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

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

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

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

Viviendas de titularidad municipal.

El municipio de Alpendeire dispone de **cuatro viviendas propiedad municipal**.

VIVIENDAS			
Titularidad	Situación	Referencia catastral	Nº Viviendas
Ayuntamiento de Alpendeire	Calle Postigo, 30 (A y B)	3065201UF0536N0001HZ	2 (110 m² viv)
Ayuntamiento de Alpendeire	Calle Postigo 17	3167208UF0536E0001SO	1 (121 m²viv)
Ayuntamiento de Alpendeire	Calle del Doctor Duarte	29014A001002760000GS Pol .1 Parcela 276	1 (91 m² viv) vacía
Total viviendas municipales			4 Viviendas

Las tres viviendas situadas en Calle Postigo se encuentran ocupadas y arrendadas a personas con escasos recursos económicos. La vivienda situada en Calle Pósito 17, se construyó en 1.976 y se encuentra en la planta primera sobre el actual Consultorio médico. Las dos restantes, construidas en 1.985, comparten edificación con locales municipales, uno de ellos utilizado para farmacia.

La vivienda en Calle Doctor Duarte, anexa al colegio público, es de reciente construcción y actualmente no dispone de conexión eléctrica, por lo que continúa desocupada. En dicha edificación existen otros usos de equipamiento tales como el gimnasio en planta primera y consultorio.

Suelo de titularidad municipal

El municipio de Alpandere no tiene constituido el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo, no obstante **dispone de tres solares**, recogidos en el Inventario municipal de bienes y derechos de titularidad pública municipal, que se encuentran insertos en el núcleo de población, con acceso por vía urbana, dotados de infraestructuras y servicios urbanísticos, para su puesta **a disposición del PMVS**.

SUELO			
Titularidad	Situación	Referencia catastral	SUP m ²
Ayuntamiento de Alpandere	Calle Doctor Duarte 12	3166404UF0536E0001WO	293
Ayuntamiento de Alpandere	Calle Los Almendros	3467105UF0536N0001EZ	1.544
Ayuntamiento de Alpandere	Arroyo de La Fuente	3168101UF0536N0001LZ	1.161
Total superficie solares			2.998 m²

El solar situado en Calle Doctor Duarte se corresponde con una antigua edificación que data de 1.920, dicho inmueble fue recogido en el Catalogado de Bienes y Espacios protegidos en el planeamiento general en tramitación por su interés arquitectónico, con el fin de proceder a su rehabilitación como Bien de Catalogación General. No obstante a día de hoy la edificación ha sido demolida conservando únicamente la fachada.

Además el Ayuntamiento tiene la titularidad de la planta baja de la edificación situada en Calle Ronda, en la que se encuentran las trece viviendas adosadas de promoción autonómica en régimen de arrendamiento que han pasado a ser vendidas y descalificadas con posterioridad. A día de hoy esta **propiedad municipal (garajes)** se encuentra arrendada a los propietarios de las viviendas como garajes de las mismas.

Otros			
Titularidad	Situación	Referencia catastral	SUP m ²
Ayuntamiento de Alpandere	Calle Ronda 1	3167402UF0536E0001SO	915

Al no contar con planeamiento general, no se dispone de más previsión de suelo residencial, y aprovechamiento municipal fruto de las futuras cesiones correspondientes a la administración.

3.6.3. OTROS POSIBLES RECURSOS.

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

En el municipio de Alpandere no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA "Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", pese a que existen **seis inmuebles con declaración firme de ruina**.

No obstante en el cuadro siguiente se señalan dos edificaciones en aparente estado ruinoso, recopiladas mediante trabajo de campo del técnico municipal y que podrían considerarse potenciales recursos para el parque residencial.

Situación	Antigüedad	Referencia catastral
Calle Fray Leopoldo, 2	1.983	3166305UF0536E0001UO

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó 56
 el documento que se diligencia.

Situación	Antigüedad	Referencia catastral
Calle Fray Leopoldo, 20	---	3066501UF0536E0001PO



Calle Fray Leopoldo, 2 (181 m²)

Calle Fray Leopoldo, 20 (211 m²)

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó _____
el documento que se diligencia.

málaga.es DIPUTACIÓN

4. DIAGNÓSTICO.

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

Este diagnóstico, si bien ayuda a obtener una visión general de la problemática existente en el municipio en materia de vivienda, deberá ser completado con nuevos datos en el proceso de tramitación del PMVS, con el resultado de la participación de la ciudadanía y revisado durante el periodo de vigencia del Plan, en aras a poder ser más eficaz en la política en materia de vivienda del municipio.

4.1. DIAGNÓSTICO SOCIO DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO.

Del análisis de población efectuado, obtenemos los siguientes datos que resumimos en la tabla siguiente⁹:

	Indicadores	Alpendeire	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Población	Población				
	Población Censo	276	54.925	1.594.813	2011
	Población Padrón	246	52.959	1.629.298	2016
	Población Extranjera				
	Españoles	235	49.867	1.388.395	2016
	Extranjeros	11	1.949	239.760	2016
	Europa	11	1.279	152.333	2016
	África	0	271	40.018	2016
	América	0	312	32.546	2016
	Asia	0	84	14.632	2016
	Oceanía	0	3	231	2016
	Estructura de la población				
	Pob <15	16	7.267	263.303	2016
	Pob >15 y <64	156	34.605	1.095.442	2016
	Pob > 64	74	9.944	269.410	2016
	Indicadores demográficos				
	Dependencia	57,7	49,7	48,6	2016
	Vejez	30,1	19,2	16,5	2016
	Juventud	6,5	14,0	16,2	2016
	Maternidad	15,6	17,4	20,7	2016
	Tendencia	116,7	79,5	86,3	2016
	Reemplazo	37,0	98,0	93,4	2016
	Movimiento Natural				
	Nacimientos	2	432	15.285	2015
	Defunciones	10	539	12.988	2015
	Crecimiento Vegetativo	-8	-107	2.297	2015
	Tasa bruta de Natalidad (‰)	7,8	7,2	9,4	2015
	Tasa bruta de Mortalidad (‰)	38,9	9,8	8,0	2015
	Movilidad				
	Inmigraciones	5	1.307	51.830	2016
	Emigraciones	12	1.540	49.450	2016
	Saldo	-7	-233	2.380	2016
	Hogares				
	Nº de hogares	118		602.499	2011
	1 persona	61		136.238	2011
	2 personas	58		178.897	2011
	3 personas	0		128.932	2011
	4 personas	0		117.111	2011
	5 y más personas	0		41.320	2011

⁹ "Como se ha indicado, los datos que figuran en el siguiente cuadro resumen se corresponden con la fuente oficial en el momento de proceder a la fase de análisis para la redacción del presente documento de PMVS, primer semestre de 2017 en la que constaba publicado por el Instituto Nacional de Estadística el Padrón de 2016 con 246 habitantes. **El dato considerado para el diagnóstico del Plan, se corresponde con la actualización del padrón a 2018 el cual asciende a una población total de 252 habitantes, variación que no afecta al diagnóstico realizado ni a las propuestas planteadas.**"

	Indicadores	Alpandere	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Mercado de trabajo	Afiliados				
	Afiliados (media anual)	55,4	55,4	12.421,0	2015
	Paro Registrado				
	Paro (media anual)	34	6.927	179.352	2016
	Paro Registrado respecto a la población de 16- 64 años	13,9	13,1	11,0	2016
	% Paro registrado Hombres	60,3	46,9	45,9	2016
	% Paro registrado Mujeres	39,7	53,1	54,1	2016

	Indicadores	Alpandere	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Proyecciones	Población				
	Proyección 2021	219	51.043	1.645.787	2017
	Proyección 2026	227	52.777	1.719.391	2017
	Proyección 2031	212	52.119	1.748.007	2017
	Hogares				
	Hogares 2001	152	17.940	434.766	2001
	Hogares 2011	149	20.951	606.348	2011
	Hogares 2021	218	22.582	689.160	2017
	Hogares 2026	239	25.415	739.708	2017
	Hogares 2031	238	25.893	770.644	2017

Extrapolando los datos obtenidos del análisis de la proyección de población y necesidad de hogares realizada, y considerando el periodo de cinco años 2018-2022, establecido como mínimo para la revisión del presente PMVS, tal y como establece el art.13 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la población esperada y el número de hogares necesarios, manteniéndose la coyuntura de desarrollo actual es el siguiente:

PROYECCIONES ALPANDEIRE	Proyección de población	Proyección de hogares
ESCENARIO: año 2022	220 habitantes	219 hogares

Con esta población estimada de 220 habitantes para el periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos 219 hogares, lo cual supone un aumento respecto a los 149 hogares censados en el 2011. Así el PMVS ha de dar respuesta al incremento estimado de **70 nuevos hogares** derivado de una composición predominantemente unipersonal de los mismos.

De la proyección de hogares se obtiene la necesidad de implementar actuaciones para esa fecha, con el objeto de poner en carga la totalidad de las viviendas deshabitadas junto con la recuperación de aquellas que no tienen condiciones adecuadas para ser ocupadas.

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

ALPANDEIRE	ORIGEN DEL DATO
Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	No consta información (5 solicitudes > 0 inscripciones) Web de la Junta de Andalucía
Necesidades económicas detectadas en la población	2 hogares (5 personas) Ayuntamiento y asuntos sociales comunitarios

Según la información facilitada por la trabajadora social del municipio, se tiene constancia de atender a un porcentaje de la población de Alpandere por inseguridad económica, la cual se estima corresponde a dos hogares que se encuentra en situación de riesgo de marginación o exclusión social, que precisan de actuaciones de protección social.

Además según la información facilitada por el Área de Igualdad de la Diputación, en el municipio existe constancia de violencia machista, no habiendo alojamientos transitorios para estas situaciones de emergencia.

DILIGENCIA
Para haber constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

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

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

	Indicadores	Alpandere	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Viviendas	Viviendas				
	Total Viviendas Familiares	287	32.465	897.397	2011
	Principales	149	20.951	606.348	2011
	No principales	138	11.514	291.049	2011
	Evolución de viviendas				
	1981	252	20.124	423.066	1981
	1991	249	20.703	529.278	1991
	2001	290	26.292	718.937	2001
	2011	287	32.465	897.397	2011
	Según régimen de tenencia				
	Pagada	54	9.000	249.484	2011
	Pagos pendientes	-	6.010	201.921	2011
	Herencia/donación	35	1.638	29.044	2011
	Alquilada	-	1.929	76.692	2011
	Cedida gratis o a bajo precio	-	397	13.613	2011
	Otros	-	891	28.839	2011
	Sin Clasificar	60	1.086	6.758	2011
	Según régimen de tenencia				
	Menos de 30 m ²	-	96	2.792	2011
	Entre 30 y 60 m ²	39	2.275	81.515	2011
	Entre 61 y 75 m ²	25	3.474	120.332	2011
	Entre 76 y 90 m ²	20	6.597	180.738	2011
	Entre 91 y 120 m ²	39	5.318	137.956	2011
	Más de 120 m ²	24	3.122	82.837	2011
	Superficie media de las viviendas principales (m ²)	103,0			2011
	Según régimen de tenencia (%)				
	1 habitación	0,0%	0,0%	1,3%	2011
	2 habitaciones	0,0%	1,5%	4,2%	2011
	3 habitaciones	33,7%	6,5%	11,9%	2011
	4 habitaciones	0,0%	17,5%	23,0%	2011
	Más de 5 habitaciones	66,3%	74,5%	59,6%	2011
	Total (número de viviendas)	149	20.951	606.348	2011
	Según Año de Construcción (%)				
	No consta	0,0%	2,6%	2,8%	2011
	Antes de 1900	0,0%	2,7%	1,0%	2011
	De 1900 a 1920	0,0%	0,0%	0,4%	2011
	De 1921 a 1940	0,0%	1,6%	0,8%	2011
	De 1941 a 1950	0,0%	2,1%	1,9%	2011
	De 1951 a 1960	0,0%	4,4%	5,2%	2011
	De 1961 a 1970	0,0%	15,5%	15,2%	2011
	De 1971 a 1980	0,0%	22,6%	27,7%	2011
	De 1981 a 1990	37,6%	16,8%	23,3%	2011
	De 1991 a 2001	62,4%	17,2%	0,4%	2011
	De 2002 a 2011	0,0%	14,6%	21,2%	2011
	Total	100%	100%	100%	2011
	Edificios				
	Edificios	270	19.604	309.512	2011
	Estado de los edificios				
	Ruinoso	1,1%	0,5%	0,3%	2011
	Malo	1,9%	0,8%	0,9%	2011
	Con alguna deficiencia	17,0%	4,8%	4,4%	2011
	Bueno	80,0%	93,9%	94,4%	2011
	Otros indicadores				
	% de edificios construidos después de 2001	3,3	12,3	13,4	2011
	% de inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	33,1	17,6	46,5	2011
	% de edificios que disponen de ascensor	0,4	..	6,8	2011
	% de edificios que disponen de garaje	4,8	..	29,4	2011
	% de viviendas principales que disponen de calefacción	33,6	19,9	25,6	2011
	% de viviendas principales que disponen de acceso a Internet	15,7	45,2	58,2	2011

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

MEMORIA

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

VIVIENDAS DESHABITADAS.

Según la información censal del año 2011, de 287 viviendas existentes en el municipio, 149 son principales y 7 viviendas se encuentran deshabitadas:

Municipio	Vivienda vacía 2011 (Censo 2011)
ALPANDEIRE	7

No obstante, en para poder concretar cuántas de estas viviendas deshabitadas se encuentran en el núcleo urbano de Alpandere, se ha llevado a cabo un meticuloso **trabajo de campo** por las técnicas municipales, durante los últimos meses del 2017 y principios de 2018, con el fin de actualizar la información. Para ello se ha partido del dato del consumo de agua para ser posteriormente contrastado con otros factores, tal y como se expone en el correspondiente apartado de análisis del parque de vivienda.

Con dicha metodología se han detectado las edificaciones que se corresponden con uso vivienda, si se encuentran habitadas o deshabitadas, cual es el estado de conservación, de cuantas plantas dispone, si por el contrario se trata de solares, locales comerciales y si externamente algunas de estas viviendas se ofertan en venta o en alquiler. En conclusión, tras el estudio efectuado resulta difícil determinar con exactitud por la dispersión de datos, del número de viviendas que se encuentran deshabitadas cuantas presentan o no una situación adecuada para su ocupación.

No obstante del trabajo y análisis efectuado con el recuento final de toda la información obtenida, podemos extraer el siguiente diagnóstico:

A fecha de 2018, del total de fincas catastrales urbanas analizadas, se encuentran **vacías** un total de **40 viviendas**, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación, salvo una de ellas que debido a su antigüedad y abandono precisa de rehabilitación para poder ser ocupada. Por tanto podemos estimar que aproximadamente **39 viviendas se encuentran vacías** pese a estar en aparente disponibilidad de uso.

Municipio	Vivienda vacía 2018 (trabajo de campo)	
	Buen estado para ser habitada	Mal estado
Núcleo urbano de Alpandere	39	1

Aunque no podemos afirmar que todas las viviendas vacías presenten problemas de accesibilidad, considerando las visitas realizadas y el conocimiento de la trama residencial propia de un pueblo serrano, podríamos tomar como base para la estimación, que **todas las viviendas vacías son susceptibles de mejoras en su accesibilidad interior**. También podríamos tomar como referencia este número de viviendas para valorar los problemas de aislamiento, deterioro y todas aquellas patologías constructivas derivadas de la falta de mantenimiento y falta de uso, todo ello como base para estimar las necesidades de inversión en rehabilitación del parque de viviendas del centro histórico.

Las viviendas disponibles para su ocupación en el municipio, se anuncian en determinados portales de internet para su arrendamiento, pero no hay constancia de que existan corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó _____
el documento que se diligencia.

que dificulta la obtención de más información profesional en la materia, como por ejemplo relativa al certificado de eficiencia energética de las viviendas disponibles.

Pese a no ser consideradas deshabitadas, se ha podido constatar por el Ayuntamiento, que de la totalidad de viviendas no principales, se encuentran insertas en la trama urbana un total de **90 viviendas** con muy **escasa ocupación a lo largo del año**, las cuales en la mayor parte de los casos, son propiedad de población emigrante del municipio que conserva vínculos familiares en la localidad y utiliza estas como segunda residencia.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR MAYOR DE 3 PLANTAS SIN ACCESIBILIDAD.

No hay viviendas plurifamiliares mayores de 3 plantas.

VIVIENDA PROTEGIDA.

No hay actualmente ninguna vivienda protegida en el municipio, ya que han pasado a ser vendidas y descalificadas con posterioridad.

VIVIENDAS REHABILITADAS.

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

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

Alpendeire– Número de actuaciones de Rehabilitación Autonómica por anualidades						
2008	2009	2010	2012	2013-2014	2014-2016	TOTAL RA
2	5	0	2	0	0	9

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

En conclusión el **parque de viviendas** de Alpendeire presenta en general un estado de **obsolescencia** importante considerando su **antigüedad**, y debido a la **falta de adecuación y conservación** del mismo.

VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS.

De forma general el estado de conservación de las denominadas viviendas principales es bastante mejor por su mantenimiento, no obstante se han detectado, por parte del Ayuntamiento, situaciones de extremo deterioro en edificaciones ocupadas en el núcleo urbano que podrían asimilarse al concepto de infravivienda, situación que se refleja en el plano de información **01** de este documento.

En el siguiente cuadro se resume la problemática detectada.

ALPANDEIRE		Origen del dato
Vivienda pública		
Nº de viviendas existentes a adjudicar	1	Ayuntamiento
Nº de viviendas existentes precisan actuación	3	Ayuntamiento
Nº de infraviviendas a eliminar	----	Ayuntamiento
Vivienda privada		
Nº vivienda deshabitadas	39	Análisis del PMVS y Ayuntamiento
Nº de edificaciones que precisan actuación	29	Ayuntamiento
Nº de infraviviendas detectadas a transformar/eliminar	(*)	Ayuntamiento

(*) De las 29 edificaciones que precisan actuación, 28 de las mismas se encuentran habitadas, por lo que tras inspección de las mismas podrían pasar a ser consideradas como infraviviendas.

Podemos concluir que el parque de viviendas existente presenta **necesidades de intervención para un adecuado mantenimiento dada su antigüedad**. De forma general **precisan de actuaciones para su adecuación funcional, mejoras de eficiencia energética, conservación y obras para la plena accesibilidad**.

No existe vivienda protegida luego no hay posibilidad de intervención.

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

Considerando las problemáticas detectadas, en el apartado anterior, y con respecto a las **necesidades de actuación** en el parque de viviendas del municipio, debemos considerar prioritarias las actuaciones sobre las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y con ello la transformación o eliminación de las posibles infraviviendas que se detecten.

Como medidas tendentes a la progresiva eliminación de situaciones de precariedad en la vivienda es preciso que se realice de oficio o a instancia de cualquier interesado la detección e inspección de estas situaciones, a través de su solicitud en el Ayuntamiento o por colaboración de la policía municipal.

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

Con respecto a las actuaciones para dotar de accesibilidad a las viviendas debemos considerar que Alpandere tiene problemas de accesibilidad propios de un pueblo de montaña. Pendientes, calles estrechas y empinadas, con escalones y edificaciones a varios niveles. Del total del parque de edificios plurifamiliares de más de PB+2, **no se han detectado edificaciones con necesidad de disponer de ascensor**. Además no se puede hacer una estimación fiable de los edificios que físicamente por sus condiciones arquitectónicas tienen la posibilidad real de instalar un aparato elevador, pero parece poco probable su posibilidad técnica de instalación, debido a la escasa dimensión del parcelario sobre el que se asienta la edificación. La incidencia y necesidad de otras actuaciones para la plena accesibilidad de las viviendas que mejoren la calidad de vida de los habitantes a pesar de ser importante debido al severo envejecimiento de la población del municipio, no se puede precisar adecuadamente a menos que se haga un estudio cuantitativo y cualitativo con trabajo de campo individualizado, lo que escapa del alcance del presente PMVS.

En general para un adecuado mantenimiento del parque de vivienda existente debemos considerar que las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares. La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. El municipio de Alpandere no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de

conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

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

VIVIENDA PROTEGIDA Y/O ALOJAMIENTO PROTEGIDO.

Con respecto a la demanda del mercado de vivienda protegida, no se tiene ningún dato al respecto, ya que pese a existir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en este municipio, **no existen inscripciones.**

No obstante y de forma general en la demanda del mercado de vivienda protegida, se detectan sectores de población que han sufrido una disminución generalizada de su poder adquisitivo, la cual en la práctica, dificulta el acceso a la financiación de las entidades de crédito, y en consecuencia derivará en el aumento en el número de posibles demandantes de vivienda protegida, aunque muchos de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables.

En Alpendeire existen problemas económicos en la población de los que se derivan posibles necesidades de acogerse a una vivienda con algún tipo de protección. La **media municipal de desempleo es de 34 personas** y algunas de las encuestas realizadas demandan necesidad de acceso a una nueva vivienda, por parte de algún miembro integrante de la unidad familiar, debido a causas diversas como emancipación, problemas de accesibilidad, o tamaño de la vivienda actual.

Considerando el número de viviendas en desuso, la tendencia de decrecimiento poblacional y que el precio de la vivienda libre está por debajo de la vivienda protegida, no parece que esta sea una necesidad a corto plazo.

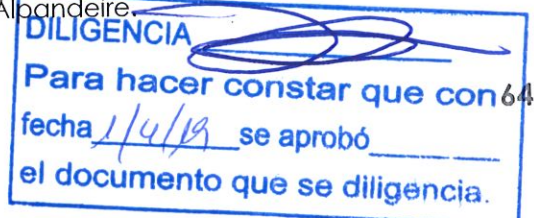
A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de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

La llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de viviendas protegidas. El número de viviendas cuya construcción se inició en este período disminuyó de un modo muy significativo. Así mismo, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que le separaba de los precios de la vivienda protegida.

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

Así, dada las condiciones del mercado de vivienda protegida, se necesita diseñar políticas públicas de vivienda adaptadas a la realidad de Alpendeire.

MEMORIA



Finalmente, ante la problemática social de inseguridad por violencia machista detectada y cualquier otra situación de emergencia habitacional, sería **necesaria la promoción de alojamientos transitorios y/o emergencia** que puedan dar respuesta a futuras necesidades.

ACCESO AL MERCADO.

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

El precio de venta de vivienda libre, es menor que cualquiera de los precios de venta referencia de vivienda protegida. Sin embargo el precio de alquiler de vivienda libre es sensiblemente superior al precio del alquiler en la vivienda protegida. Cabe destacar que es escasa la oferta de viviendas de alquiler, por lo que el precio medio se encuentra limitado.

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

La problemática de acceso a la vivienda de los más necesitados radica en el precio de la misma en proporción a sus ingresos, con la consiguiente dificultad de acceso al crédito, y a la nula oferta actual en el municipio de vivienda protegida, tanto en régimen de compra, alquiler con opción a compra o alquiler.

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

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

Alpendeire todavía no ha agotado la totalidad del suelo residencial disponible, en su núcleo urbano.

Si nos atenemos a la capacidad de vivienda protegida, el Ayuntamiento de Alpendeire no dispone actualmente de medios económicos suficientes para llevar a cabo actuaciones que permitan el desarrollo y obtención de vivienda o alojamientos protegidas, pese a que dispone de suelo para ello en el núcleo urbano, quedando a la espera de la aprobación del planeamiento general y su desarrollo urbanístico para la obtención de los recursos necesarios.

Como consecuencia de las características de la trama urbana descrita, la inexistencia de planeamiento general y la falta de medios económicos del Ayuntamiento para desarrollar actuaciones protegidas en el suelo municipal del núcleo urbano, las previsiones en relación a la vivienda protegida por aplicación de la legislación urbanística son escasas.

Actualmente, la única capacidad residencial del municipio es mediante la consolidación del suelo urbano por medio de la máxima aplicación normativa sobre los solares vacíos o subconstruidos, que podrá producir la incorporación de nuevas unidades residenciales. Se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de dichas viviendas de nueva planta en solares que se encuentran sin edificar a las que habrá que añadir, las edificaciones que actualmente están en situación de ruina o deficientes condiciones estructurales asimilables a un estado ruinoso y que podrán ser ocupadas tras las actuaciones necesarias.

Con respecto a la cuantificación e inclusión de las demandas de viviendas protegidas, en cada uno de los diferentes programas, está habrá de establecerse acorde a las características de los futuros demandantes, una vez se inscriban en el RMDVP.

MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 14/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

Todo ello dará lugar en base a la normativa vigente en el municipio (Ley de Ordenación urbanística de Andalucía), a la siguiente estimación de capacidad teórica máxima en número de viviendas.

CAPACIDAD DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE ALPANDEIRE		
Núcleo de población		Origen del dato
VIVIENDA LIBRE		
Suelo vacante (solares)	12.100 m ²	Estimación del PMVS para 40 viviendas según tipología existente.
VIVIENDA y/o ALOJAMIENTO PROTEGIDO		
Suelo vacante (solares)	2.998 m ²	Ayuntamiento, suelo de titularidad municipal

Con ello podemos suponer, mediante la puesta en carga de la totalidad del suelo residencial del núcleo de población una previsión para una capacidad habitacional teórica de aproximadamente de 40 hogares en edificación de nueva planta, además de las actuaciones protegidas que se pueden llevar a cabo en el suelo público destinado a viviendas/alojamientos de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en aquellos solares que resulten idóneos y acordes con el modelo urbano y no resulten precisos para usos dotacionales.

El Ayuntamiento de Alpendeire no dispone de Registro del Patrimonio Municipal de Suelo, por lo que se propone la constitución del mismo, como actuación propuesta en el presente PMVS.

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

El municipio de Alpendeire dispone de recursos municipales de suelo y edificación para su puesta a disposición del PMVS.

No obstante teniendo en cuenta que no dispone de planeamiento municipal, no existen en la actualidad cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento derivados de desarrollos urbanísticos, que darían lugar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública por parte de la administración.

El municipio no cuenta con un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, no obstante tras el análisis del estado del parque de viviendas del núcleo urbano, se ha contabilizado algunas edificaciones en situación de ruina que podrían ser un potencial recurso municipal en caso de que las personas propietarias no acometieran las actuaciones necesarias de rehabilitación y/o sustitución obligatorias para la regeneración y mantenimiento del parque residencial existente.

Entendemos que a pesar de los escasos recursos económicos municipales, a corto plazo habrá la capacidad suficiente como para generar las viviendas y alojamientos necesarios en los solares municipales con características apropiadas para la edificación que son los recogidos en el siguiente cuadro:

RECURSOS PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA			
Titularidad	Situación	Referencia catastral	SUP m ²
Ayuntamiento de Alpendeire	Calle Doctor Duarte 12	3166404UF0536E0001WO	293
Ayuntamiento de Alpendeire	Calle Los Almendros	3467105UF0536N0001EZ	1.544
Total superficie solares			1.837m²

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

4.6. ANALISIS GLOBAL.

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

- Alpendeire presenta un elevado **envejecimiento de su población**, lo que deriva en un importante **índice de dependencia**. Actualmente no cuenta con residencia de ancianos ni ningún otro tipo de equipamiento destinado a este fin. Por ello se deberá **incentivar la intermediación para permuta de vivienda** adaptada a las diferentes necesidades que puedan darse en las vecinas y vecinos del municipio.

Se deben favorecer las actuaciones que fomenten las viviendas asistidas para mayores y personas con discapacidad. No obstante y con el fin de hacer más efectivo el uso del parque residencial existente en propiedad, se deberán ingeniar fórmulas que hagan compatible, mantener a la persona en su vivienda y a su vez, proporcionarles instalaciones y servicios comunes tales como, atención sanitaria básica veinticuatro horas, mantenimiento, limpieza, restauración, así como terapias preventivas, o de rehabilitación.

- El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de **detección de situaciones de deterioro en la edificación** que puedan derivar en situaciones de infravivienda por falta de recursos de las personas propietarias para su mantenimiento. Así deberá favorecer la **información a las personas propietarias o inquilinas** de los programas de ayuda existentes. El parque residencial precisa de forma general de **medidas de conservación y mejora de la eficiencia energética** y adecuación para la plena **accesibilidad** de las viviendas.
- El Ayuntamiento ha de **incentivar** las solicitudes de asistencia residencial a través de la **inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** para poder establecer y cuantificar las demandas de las vecinas/os en sus diferentes programas. A su vez deberá **actualizar la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación** de las futuras viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y acorde con las características y demandas de la población. Y podrá poner suelo municipal a disposición de actuaciones protegidas bajo iniciativa de ejecución de cooperativas u otros entes de gestión privada.
- El Ayuntamiento ha de constituir el **Registro del Patrimonio Municipal de Suelo**, al objeto de inventariar y registrar los suelos y edificaciones patrimoniales.
- Además del registro de demandantes se podrá establecer un Registro de Gestión para la Asistencia a la Ciudadana con el fin de:

Cuantificar las personas demandantes de ayudas para el alquiler y adquisición de viviendas de personas que quieran o vayan a constituir en el futuro su residencia habitual en el municipio.

Cuantificar las personas mayores y personas con discapacidad demandantes de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados a sus necesidades (asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación).

La problemática de la vivienda en Alpendeire, tal y como se ha podido comprobar a través del análisis y el diagnóstico precedente, es una situación compleja. Es necesario profundizar

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

en la precisión de los datos evaluados, por lo que deben ser las primeras acciones a implementar en el Programa de Actuación del PMVS.

En el núcleo histórico, la problemática principal es el abandono de las viviendas por las dificultades de accesibilidad, las necesidades de rehabilitación, así como la mayor rentabilidad y eficacia que ofrece la edificación de nueva planta en los solares disponibles. Por ello, el núcleo cuenta un importante parque de viviendas de segunda residencia y deshabitadas.

El municipio no cuenta con graves problemas de exclusión social ni tiene ámbitos o barriadas de infravivienda, sino que estas necesidades se distribuyen de forma dispersa en el núcleo de población.

Se sintetizan en este cuadro DAFO las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades presentes en el municipio de Alpandere:

	FACTORES INTERNOS	FACTORES EXTERNOS
NEGATIVOS	DEBILIDADES • 34 personas en 2016 de población activa en paro (46,9% mujeres y 60,3 % hombres). • Envejecimiento de la población, crecimiento vegetativo negativo. • Saldo migratorio negativo. • Aumento del índice de dependencia. • Debilidad de sectores económicos. Falta diversidad. • Mala accesibilidad de parte del viario y de algunos espacios públicos, por la inaccesibilidad urbana. • Baja capacidad económica de la población. • Inestabilidad laboral de la población. • La tipología y régimen de las viviendas actuales no resuelven las necesidades de la población (envejecimiento). • Desconocimiento del estado del parque de viviendas y de su ocupación real. • No hay oferta de vivienda protegida. • Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética. Falta de rehabilitación. • Desconfianza de la persona propietaria para sacar su vivienda en alquiler y/o permuta. • Dificultad para localizar datos de necesidades en vivienda y su estado real. • Falta de PGOU. • Escasa participación.	AMENAZAS • Abandono o pérdida de valor de la actividad agraria. • Pérdida de población. • Abandono del parque de viviendas. • Bajos recursos de desarrollo sostenible. • Aumento de la población de mayores. • Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social. • Dificultad para acceder a una vivienda a la población joven sin empleo. • Falta de accesibilidad rodada para emergencias en algunas zonas urbanas. • Falta de programas de financiación. • Marco urbanístico inadecuado. • Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y deterioro de parte del parque de viviendas y viviendas inadaptadas. • Falta de implicación de la población en el tema de la vivienda • Desligar la intervención urbana de la actuación social. • Necesidad de cambio de conducta sobre el uso del coche privado AGENDA 21 LOCAL. • Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética. • Especulación con el alquiler. Aumento de precios. • Aumento de viviendas "okupadas".

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

	FACTORES INTERNOS	FACTORES EXTERNOS
POSITIVOS	FORTALEZAS • Parque existente y fuerte como potencial para cubrir las necesidades actuales. • Cambio de tendencia. • Empoderamiento de la población y sensibilidad social. • Relación con Ronda. • Potenciar el turismo rural. • Presencia de masa forestal. • Espacios de interés ecológico. • Rutas Turísticas. • Visión sostenible e identidad. • Difusión de registro de demandantes. • Creación de registro de edificaciones ruinosas. • Creación de registro de solares. • Patrimonio Histórico de Interés en el núcleo urbano.	OPORTUNIDADES • Intervención en el parque existente y en el deshabitado. • Desarrollo de políticas de vivienda acordes con las necesidades actuales. • Cambio de concepto en el derecho a la vivienda, de bien de inversión a bien de primera necesidad. • Potenciar y dignificar el concepto de alquiler. • Nuevas formas de uso de las viviendas. • Nuevas formas de acceso a la vivienda. • Mayor participación ciudadana. • Mercado potencial de productos autóctonos. • Programa inversores para zonas desfavorecidas. • Programas LEADER+: Desarrollo Rural Integrado • Nuevas formas de turismo rural. • Mejora de infraestructuras. • Acceso a innovación, redes y oportunidades (con "Andalucía es más" u otros programas similares). • Mejorar la accesibilidad de las viviendas, de los espacios urbanos y el callejero. • Plan de Movilidad Urbana. • Mejora de accesibilidad urbana y adecuación de zonas de borde (transición con el Patrimonio Natural). • Puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico en el núcleo urbano.

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

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

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

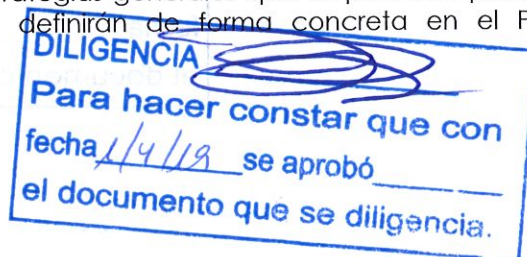
5.1.OBJETIVOS DEL PLAN.

Como objetivos fundamentales se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el **acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada** a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Puesta en carga y a disposición de la **demanda actual de vivienda protegida**, el **parque residencial existente** en el municipio, en las debidas condiciones de legalidad e idoneidad para ser ocupadas.
- Determinar la **demanda actual de vivienda no satisfecha**, así como la demanda potencial, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Impulsar medidas que favorezcan la **eliminación de las situaciones anómalas** detectadas, tales como; las viviendas deshabitadas e infraviviendas.
- Impulsar medidas que favorezcan la **rehabilitación, conservación, adecuación funcional, ahorro energético y mejora de la accesibilidad** de las viviendas y edificios del parque de vivienda existente.
- Determinar la **demanda potencial a futuro de vivienda protegida** en el municipio, clasificándola por niveles de renta o régimen de tenencia.
- Determinar las **necesidades de suelo** para la efectiva ejecución de la oferta de vivienda protegida, y determinar los instrumentos urbanísticos a utilizar para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Promover en todas las actuaciones la **cohesión social en materia de vivienda**, evitando fenómenos de discriminación (con especial atención a colectivos gitanos y/o inmigrantes), exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler; y facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- Impulsar campañas de adecuación de la vivienda, no solo para personas con movilidad reducida, también para concienciar sobre la posible necesidad futura de adaptación de la vivienda.

5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN.

A continuación se establecen las estrategias generales que se plantean para los objetivos indicados anteriormente, y que se definirán de forma concreta en el Programa de Actuación.



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

5.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA:

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS.

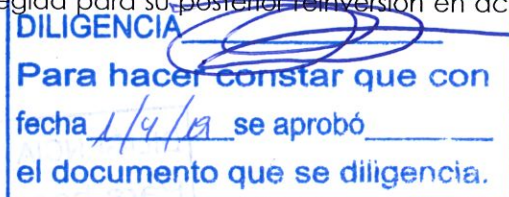
- **Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente** o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.
- Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas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

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS.

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, así como los alojamientos dotacionales, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas a otros demandantes (incentivar a los jóvenes para que alquilen y/o compren vivienda en el municipio y residan en el).
- Impulsar la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, así como nuevos modelos de uso con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
- Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida.
- Fomentar la inscripción en un Registro Público Municipal de viviendas en Alquiler y/o permuta por Cesión de uso.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTIÓN DE SUELO.

- Vincular prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.
- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.
- Crear el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con bienes y recursos.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.



ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS.

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

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

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

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

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA EL MEJOR USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE.

- Una vez analizada la situación del parque de vivienda existente, tanto público como privado, se deberán articular medidas que fomenten su conservación y facilidad de financiación, con ayudas adicionales, en algunos casos de carácter municipal (reducción de impuestos en el ICIO, IBI,...).
- Fomento de programas de rehabilitación energética.

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

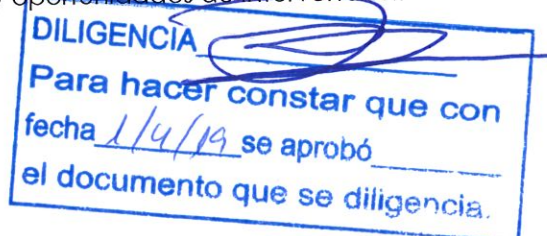
- Detectado el origen de la infravivienda existente en el municipio, se promoverá la colaboración entre las distintas administraciones para erradicarla (implicación de las áreas municipales relacionadas con el urbanismo y Policía Municipal, y Servicios sociales Comunitarios).
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

- Vincular al PMVS todas los programas de actuación de las distintas administraciones (local, autonómica y estatal) que generen mejoras del estado de conservación, **accesibilidad y eficiencia energética** en el parque de vivienda existente.
- Informar de las convocatorias y programas vigentes.

ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE.

- Propiciar mediante las actuaciones del plan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, fomentando la reactivación social y económica, y mejorando la accesibilidad.
- Incentivar actuaciones de reurbanización municipal en ámbitos necesitados de transformación y mejora entorno a los bordes, nudos de infraestructuras o ámbitos diversos del espacio urbano con potencialidades y oportunidades de intervención.



5.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

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

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN A RECURSOS, ORGANIZACIÓN Y CONOCIMIENTO.

Considerando la escasa capacidad municipal, se apoyará la creación de una **Oficina Comarcal de Vivienda** en el Alto Genal, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS, y aglutinando los siguientes cometidos:

- **Información** sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda de los Ayuntamientos.
- **Asesoramiento y mediación** entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.
- **Prevención y asistencia** a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social: priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- **Asesoramiento técnico y legal** en materia de conservación y rehabilitación: se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.
- **Gestión de los Registros** de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente. Estos registros se ampliarán con otras demandas tales como: personas mayores o personas con discapacidad que precisen ayudas concretas para adquisición, promoción, adecuación de viviendas, futuros habitantes sin recursos que deseen afincarse en los distintos municipios, etc.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS de Alpendeire y del resto de municipios, además de la concertación con la administración de la CCAA y con cada uno de los Ayuntamientos que la integren.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

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

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

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas, tanto directamente como indirectamente, como son la alcaldía, las áreas de Bienestar Social, Mujer, Tercera Edad y Sanidad y Consumo, y Obras y Urbanismo, Turismo y Medio Ambiente y los Servicios Técnicos Municipales. Todas estas áreas, mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta.

Se relaciona a continuación las actuaciones establecidas en el Plan municipal de vivienda y suelo del municipio que se agrupan en dos categorías: Vivienda y Rehabilitación, y transversalmente a ellas, Información y Asistencia a la Ciudadanía.

Las actuaciones propuestas permiten incidir en los diferentes aspectos estratégicos del Plan y quedan identificadas en el **Plano 02**.

6.1.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el municipio de Alpendeire, persiguen garantizar el acceso a una vivienda adecuada y accesible a las personas residentes en el municipio, lo que se traduce principalmente en la mejora de las condiciones del alojamiento de la población, a la vez que en otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

En el Ayuntamiento no se dispone de medios económicos para gestionar las actuaciones precisas en materia de vivienda y suelo, por lo que se detecta la necesidad de crear y unificar en un departamento municipal, con la ayuda de la administración provincial y en coordinación con el resto de municipios del Alto Genal, para la gestión, mantenimiento intermediación y control del PMVS. Se debe coordinar la información y al personal técnico en una sola oficina comarcal aglutinadora de la información y responsable del seguimiento de cada uno de los PMVS de los municipios que la integren.

En el municipio de Alpendeire no existen actualmente actuaciones de vivienda protegida, no obstante, una vez aprobado el planeamiento general, y para el futuro desarrollo urbanístico resultará necesario activar el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas protegidas constituido con fecha 18 de junio de 2010 (BOP n. 181 de 22/09/2010). En cuanto a la Ordenanza Reguladora, la Disposición Transitoria primera del Decreto 1/2012, de 10 de enero, establece que los Ayuntamientos que hayan constituido el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de conformidad con la Orden de 1 de julio de 2009, como es el caso de Alpendeire, adaptarán sus bases reguladoras a lo establecido en este Decreto en el plazo de seis meses a contar desde su entrada en vigor.

Así pues, y en cumplimiento al artículo 13.2 g) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se incorpora en el propio PMVS, como Anexo, un modelo de Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes y del Procedimiento de Adjudicación de Vivienda Protegida en Alpendeire adaptado al referido Decreto 1/2012.

Respecto al **parque residencial**, la política municipal incentivará las actuaciones para el fomento de la rehabilitación, conservación y mejora de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, la accesibilidad, o la adecuación de la edificación en relación a la eficiencia energética, mediante ayudas propias y concertadas con otras administraciones. A su vez se ha de fomentar la puesta en el mercado del parque residencial existente y en condiciones de ser ocupado, mediante formulas de asesoramiento y reactivación de su gestión con apoyo municipal.

En lo relativo a vivienda, una vez inventariado el parque público de vivienda protegida de Alpendeire, se determina la necesidad de establecer un mantenimiento adecuado de las viviendas existentes en régimen de arrendamiento, con mejoras en la eficiencia energética de la edificación.

El Ayuntamiento ha detectado unas diecisiete viviendas que por su estado y una vez se inspeccionen para su rehabilitación podrían ser consideradas como situaciones de infravivienda en el núcleo urbano, pero no es posible proceder a la delimitación territorial de un ámbito de actuación, por ello se incorporará la mejora de las condiciones de esta edificación como actuación de rehabilitación de vivienda, con un seguimiento de los servicios sociales municipales para una posible reactivación que mejore las condiciones sociales, económicas y ambientales de sus habitantes habituales al objeto de invertir el proceso de degradación.

Por ello se propone incentivar la conservación y mejora del parque residencial privado con actuaciones de intermediación y fomento de la rehabilitación y mejorar la accesibilidad de los espacios urbanos adyacentes.

Tras analizar el **espacio urbano** sujeto a proceso de degradación, se establece la necesidad de actuar en la regeneración de la ciudad consolidada en determinados ámbitos, procurando su reconversión a un modelo más sostenible y accesible.

En el presente PMVS, los diferentes programas de actuación que un municipio puede poner en marcha en su política de vivienda y suelo, se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, clasificados a su vez en distintos subapartados, tal y como aparece enunciadas en el siguiente índice de máximos. Transversalmente se desarrolla un tercer eje relativo a la información y asistencia a la ciudadanía, dentro del Plan de Comunicación y Participación.

No obstante y según las prioridades establecidas a día de hoy en Alpendeire, y a partir de esta estructura, se señalan en **negrita** los programas concretos que en se van a llevar a cabo en este PMVS hasta su revisión.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó _____
el documento que se diligencia.

A VIVIENDA**A1 ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE**

Actuaciones en defensa de la vivienda
 Programas para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas
 Programas para el fomento del alquiler social
 Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas
 Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado

A2 PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO

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

A3 SUELO.

Planeamiento y gestión urbanística
 Patrimonio Municipal de Suelo
 Gestión de suelo (Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas)
 Reserva de suelo para vivienda protegida

B REHABILITACIÓN**B1 ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA**

Mejora de las condiciones de alojamiento.

B2 REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Parque residencial edificios
 Parque residencial viviendas

B3 MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

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

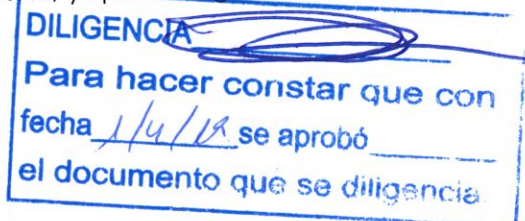
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Con la Ley Estatal y Autonómica en vigor, y de acuerdo a la política municipal, se prioriza un desarrollo sostenible social y económicamente basado en el aprovechamiento del parque residencial existente para dar cabida a la demanda o necesidad de viviendas, frente a la justificación detallada y precisa de las nuevas necesidades de suelo que se recojan en el planeamiento general en tramitación.

Como se ha indicado, las actuaciones previstas en el PMVS se organizan en varios ejes, por un lado se diferencian las actuaciones propias del Plan en materia de vivienda y rehabilitación, así como de manera transversal a ellas, las de información y asistencia a la ciudadanía que se desarrollarán dentro del Plan de Participación y Comunicación.

6.2. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PMVS.

De las anteriores, en el municipio de Alpendeire se proponen las siguientes actuaciones, y se indican para cada una de ellas los programas de ayuda estatal, autonómico y/o provincial que más se adecúan a las acciones propuestas, y que en algunos casos, conllevan ayudas económicas:



6.2.1. ACTUACIONES DE VIVIENDA (A).

A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.

Para una mayor eficacia en el uso y acceso a la edificación residencial existente del municipio de Alpendeire, y considerando la antigüedad y estado de la misma, se estima la necesidad de realizar las siguientes actuaciones en relación al parque residencial:

1ª) Creación de un Oficina Comarcal de vivienda, rehabilitación y suelo del Alto Genal, con el objeto de:

- Coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento de los PMVS de los municipios que conforman la comarca, y que finalmente conformen la Oficina.
- Facilitar información, asesoramiento y asistencia a la ciudadanía sobre las posibles líneas de actuación y ayudas en materia de vivienda;
- Coordinación y concertación con otras administraciones, y entre los propios ayuntamientos integrantes de la misma;
- Implementar las acciones necesarias recogidas en el **Plan de Participación Ciudadana**;
- Intermediación e implementación de todas las acciones definidas en las actuaciones del PMVS.

Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la creación de esta Oficina. El personal municipal vinculado a la misma, además de los distintos Alcaldes y Alcaldesas de cada uno de los municipios que la integren, serán como mínimo jurídico, técnico, social y administrativo.

2ª) Actuaciones para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas.

Con el objeto de una mayor dinamización del parque residencial de "**viviendas desocupadas**" para su oferta en alquiler (y/o compra)¹⁰, se fomentará su puesta en el mercado mediante la recopilación de la oferta.

Se proponen iniciativas dirigidas tanto a facilitar la puesta en alquiler a las personas propietarias, como a coordinar las ayudas a las inquilinas, todo ello tutelado o incentivado desde las Administraciones Públicas. Para ello se realizan dos acciones concretas:

primera: creación de un **Registro de vivienda deshabitadas**. La inscripción en este registro requerirá la petición expresa de las personas propietarias, y conllevará su posterior puesta en el mercado de alquiler. Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes y la coordinación necesaria con las distintas administraciones y otros posibles registros.

segunda: **Intermediación municipal** para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas recogidas en dicho registro, mediante la gestión y actuación de coordinación que favorezca la detección de posibles inmuebles vacíos, registro de la oferta, asesoramiento a las personas propietarias, inquilinas o adquirentes de vivienda y solicitud de las ayudas establecidas en los distintos programas existentes tanto a nivel estatal como autonómico:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda (artículos 10 a 18 del PEV) ¹¹.

¹⁰ El **Programa de ayuda a jóvenes** recogido en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad en municipios de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

¹¹ Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018-2021 (PEV).

- **Programa de ayuda a los jóvenes** (artículos 55 a 64 del PEV 2018-2021).
- Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (artículo 43 del PVRA)¹².
- Programa de intermediación (artículo 41 del PVRA).
- Programa de ayudas a personas inquilinas (artículo 42 del PVRA)

3ª) Actuaciones dirigidas a facilitar la **permuta de viviendas** a aquellas familias que lo necesiten y/o deseen por resultar la que poseen inadecuada a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia. Se procura así el uso más eficiente del parque de viviendas, mediante la suscripción del correspondiente acuerdo-convenio entre las personas interesadas.

Para ello se creará un **Registro de Oferta de Viviendas para Permutas**, y se hará una labor de intermediación municipal.

El Procedimiento para la declaración de permuta protegida y la bolsa de oferta se coordinará con la establecida por la consejería competente en materia de vivienda, que regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, e incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

Dentro de los programas de ayuda existentes, nos acogeríamos al:

- Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas (artículo 49 del PVRA).

Una vez creado el Registro de Oferta de Viviendas para Permutas de Alpendeire, se pondrá a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información de que se disponga, a fin de coordinar los distintos registros públicos y obtener una base de datos única, común y actualizada, acorde a la orden en vigor:

- -Orden de 5 de octubre de 2017, por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta de vivienda protegida.

En el municipio de Alpendeire, la permuta de vivienda libre 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 la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda. Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.
- 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 de mercado a efectos del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.

¹² Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA).

- 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.

Mediante la constitución del Registro de Oferta de Viviendas para Permutas se podrá conocer las necesidades de vivienda acogidas a este programa.

En cuanto a las **Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado**. De las viviendas de titularidad municipal, las tres situadas en calle Postigo, actualmente adjudicadas en régimen de alquiler, precisan de mantenimiento y mejoras de la eficiencia energética debido a su antigüedad. No obstante, estas actuaciones se incluyen en el apartado correspondiente de Rehabilitación de Vivienda.

A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO.

Aunque no existe planeamiento general aprobado, el ayuntamiento dispone de suelo vacante para su puesta al servicio del PMVS en el núcleo urbano, por lo que se establecen las siguientes líneas de actuación al objeto de favorecer la promoción de vivienda y alojamiento:

4º) Promoción de alojamiento público transitorio, para poder atender las situaciones de emergencia social que pudiesen aparecer en el municipio.

El Ayuntamiento de Alpendeire, en aplicación de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, en la que se propone la posibilidad de computar el suelo destinado a vivienda protegida en alquiler como equipamiento público, tiene previsto destinar a equipamiento municipal el solar situado en calle Dr. Duarte, 12, del que sólo se conserva la fachada, y destinarlo a **alojamiento público transitorio**¹³, por cumplir con el uso dotacional previsto.

Actuación	Situación	Superf. suelo	Superf. const.	Altura	Referencia catastral	Nº Alojamientos
Equipamiento público	C/ Dr. Duarte, 12	287 m2	721 m2t (**)	PB +2 + sótano	3166404UF0536E0001WO	52 plazas (*)

(*) Según la superficie de dicho equipamiento, y considerando lo recogido en el artículo 26.3 del PVRA en el que se recoge la superficie útil máxima de cada unidad habitacional, podríamos estimar la posibilidad de hacer un alojamiento transitorio para unas **13 familias**, considerando una media de 4 miembros por cada unidad familiar.

(**) Superficie construida según la ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del documento para Aprobación Provisional del PGOU de Alpendeire.

Se ejecutará este **alojamiento transitorio de promoción pública**, mediante la solicitud de las ayudas económicas pertinentes para realizar las obras que se consideren necesarias en consonancia a los siguientes programas existentes tanto a nivel estatal como autonómico:

- Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas (artículos 33 a 39 del PEV)¹⁴.
- Programa de Rehabilitación energética del parque público residencial (artículo 84 del PVRA).
- Actuaciones de rehabilitación singular (artículo 88).
- Rehabilitación de edificios públicos (artículo 99 del PVRA)¹⁵.

¹³ De acuerdo a lo recogido en el artículo 10.1.aA) b), "en ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público".

¹⁴ Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV).

5ª) Cesión de suelo municipal en calle los Almendros para autoconstrucción de vivienda protegida.

El Ayuntamiento de Alpendeire pone a disposición del PMVS el solar propiedad municipal situado en calle Los Almendros para su destino a vivienda protegida en régimen de autoconstrucción.

Actuación	Situación	Superf. suelo	Referencia catastral	Nº Alojamientos
Vivienda protegida autoconstruida	Calle Los Almendros	1,544 m2	3467105UF0536N0001EZ	8 viviendas (*)

(*)En este solar fue aprobado un proyecto para la construcción de 8 viviendas protegidas.

6º) El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) fue constituido con fecha 18 de junio de 2010 para proporcionar información actualizada sobre la demanda de vivienda. A fecha de la elaboración de este PMVS, no hay inscripciones.

Todos los procedimientos y requisitos para formar parte del RMDVP se exigirán según su Ordenanza Municipal Reguladora.

Se propone como actuación la adaptación de la **Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de vivienda Protegida de Alpendeire** aprobada por acuerdo de Pleno de 18 de junio de 2010, al 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 modifica el Reglamento de viviendas Protegidas de la comunidad Autónoma de Andalucía.

En dicha ordenanza se definirán los procedimientos de adjudicación para acceder a las viviendas protegidas, suelo para actuaciones de vivienda protegida, y/o alojamiento transitorio.

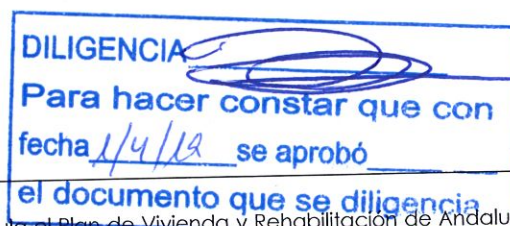
A.3. SUELO.

Con el fin de gestionar adecuadamente los recursos municipales, y a la espera de la aprobación definitiva del PGOU, se establecen las siguientes actuaciones:

7º) Constitución del Registro de Patrimonio Municipal de Suelo.

El municipio de Alpendeire en cumplimiento del artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberá relacionar y describir los bienes y recursos integrantes del **Patrimonio Municipal de Suelo** y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal. Formarán parte de dicho inventario los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio del futuro desarrollo urbanístico, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.

8ª) Creación del **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**, con el fin de inventariar los solares y edificaciones que pudieran destinarse a cubrir las necesidades de vivienda.



15 Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA).

6.2.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN (B).

B.1. ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

En el municipio de Alpendeire no es posible delimitar una zona urbana de infravivienda, tal y como establece los artículos 62 y 65 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, por lo que para la transformación de las situaciones de infravivienda detectadas en las edificaciones del núcleo urbano, se trasladan las actuaciones necesarias de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad al siguiente apartado denominado Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

No obstante, se establecerán los programas convenidos con la Consejería competente en materia de vivienda y restantes administraciones, necesarios para la eliminación y sustitución de los posibles alojamientos en condiciones de infravivienda que puedan ser detectados. Para ello se intensificarán las inspecciones y acciones municipales de **detección de nuevas situaciones de infravivienda**, en aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad, objetivo establecido en la actuación A1. 1ª).

B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

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

9ª) Rehabilitación de viviendas de titularidad privada.

En lo relativo a rehabilitación, se valora la necesidad de prever las medidas suficientes para la **rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes** que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de las personas propietarias. En el núcleo urbano de Alpendeire se han reconocido 29 viviendas en mal estado de las que 28 están habitadas.

A través del Oficina Comarcal de vivienda y suelo, y/o del propio Ayuntamiento mientras esta se constituye, se solicitarán las ayudas pertinentes de los diferentes programas para incentivar la rehabilitación del parque residencial, aglutinando posibles demandas de obras relativas a: Eficiencia energética y sostenibilidad, conservación o mejora de utilización y de la accesibilidad, arreglo de deficiencias en condiciones básicas de seguridad y adecuación funcional, para mayores o personas con discapacidad. Se concertará con los programas existentes:

-Fomento de la mejora de la **eficiencia energética y sostenibilidad** en viviendas (artículos 33 a 39 del PEV).

-Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la **accesibilidad** (artículos 40 a 46 del PEV).

-**Rehabilitación autonómica de viviendas** (artículo 78 del PVRA).

-Adecuación funcional básica de viviendas (artículo 83 del PVRA).

- Ayudas económicas de habitabilidad, adaptación y acondicionamiento de vivienda de los SSSCC de la diputación Provincial del Málaga.

Las actuaciones subvencionadas en el programa de rehabilitación autonómica de viviendas son las mismas que para el programa de rehabilitación Autonómica de edificios, pero aplicadas a viviendas, siempre que el municipio haya sido declarado de Rehabilitación Autonómica. Éste no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afectan a la estabilidad o mejorar

las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional de las necesidades de personas con discapacidad.

Con un presupuesto máximo para cada actuación de 16.000 €, incluidos impuestos y excluido honorarios profesionales, con este programa, la subvención será de una cuantía equivalente al 45% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200€. Con ingresos familiares no superiores a 1,5 veces el IPREM, esta subvención aumenta al 55%, hasta un máximo de 8.800€.

El Ayuntamiento de Alpendeire asumirá las tasas e impuestos municipales por licencia de las obras de rehabilitación.

10ª) Rehabilitación de viviendas de titularidad municipal

Dentro del parque público inventariado, dada la antigüedad de las **3 viviendas municipales actualmente ocupadas**, es necesaria la mejora de eficiencia energética, sostenibilidad y accesibilidad. Se solicitarán las ayudas pertinentes de los diferentes programas para, incentivar la rehabilitación del parque residencial público:

- -Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas (artículos 33 a 39 del PEV).
- -Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad (artículos 40 a 46 del PEV).
- -Adecuación funcional básica (artículo 83 del PVRA).

El programa de **adecuación funcional básica de viviendas (art.83)**, del Plan de vivienda autonómico, tiene por objeto la concesión de 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.

La Consejería competente en materia de vivienda financiará hasta un 70 por ciento del coste de las obras necesarias. Con una aportación máxima de 1.800 euros para las obras y 600€ para asistencia técnica por vivienda.

En el Plan Estatal de Vivienda por su parte, las actuaciones subvencionables del programa de fomento de mejora de eficiencia energética y sostenibilidad de vivienda (artículo 33), se basan en la mejora envolvente; instalación calefacción refrigeración; equipos de generación energías renovables; mejoras protección contra el ruido, mejoras salubridad.... Se exige una reducción mínima de la demanda energética anual del edificio en calefacción refrigeración en función de la zona climática.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar los 12.000 euros ni el 40 % de la inversión subvencionable. (8.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los tipos señalados). En edificios: La cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40% de la inversión de la actuación. (modificaciones en las ayudas en función del IPREM unidad de convivencia residentes o si discapacidades). La actuación subvencionable incluye honorarios técnicos. No impuestos tasas y tributos.

Las actuaciones subvencionables previstas en el programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (artículo 40) , son la mejora del estado de conservación, cimentación, estructura e instalaciones; cubiertas, azoteas, medianeras; adecuación de viviendas a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas; mejora de la

seguridad de utilización y de la accesibilidad (ascensores, salva escaleras, ... mejora de los requisitos de accesibilidad).

La cuantía máxima de la subvención, incluyendo honorarios técnicos, sin incluir impuestos, tasas y tributos, no podrá superar:

- 3.000 €/viv y 30 €/m² de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita sólo para actuaciones correspondientes al artículo 43.1.
- 8.000 €/viv y 80€/m² de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita sólo para actuaciones correspondientes al artículo 43.2, o conjuntamente a los apartados 1 y 2.
- El 40% del coste de la actuación, en función del IPREM.

B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Se plantean proyectos específicos e integrales, que persiguen la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones de algunos espacios urbanos del núcleo urbano de Alpendeire, tanto centrales como periféricos en los que se han detectado problemáticas y potenciales oportunidades de intervención, estableciéndose actuaciones para su recuperación.

Se plantea la regeneración de la ciudad consolidada mediante la **reconversión 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.

Se plantean cinco actuaciones de mejora de la ciudad existente:

11ª) Regeneración del espacio público de calle Barranco.

El objeto es la mejora de accesibilidad urbana y conectividad en calle Barranco. Se pretende la reurbanización del espacio público, de gran importancia en el conjunto urbano como espacio colectivo dotacional.

- El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para el tránsito de vehículos y peatones en condiciones seguras.

- Conexión adecuada con la Plaza

-Mejora de las condiciones del área

Precisa de un estudio previo de las visuales y entorno de la iglesia dado el interés arquitectónico del edificio, bien de interés arquitectónico de Alpendeire.

12ª) Regeneración del espacio público entre calle Pósito y calle Barranco.

El objeto es la mejora de accesibilidad urbana y conectividad en calle Pósito esquina con calle Barranco.

- Evitar los riesgos y problemas de estabilidad del firme.

- El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para peatones en condiciones seguras.

-Mejora de las condiciones del área.

13ª) Regeneración del espacio público entre calle Pósito y calle Algarrobo.

El objeto es la mejora de accesibilidad urbana y conectividad en calle Pósito esquina con calle Algarrobo.

- Evitar los riesgos y problemas de estabilidad del firme.
- El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para peatones en condiciones seguras.
- Mejora de las condiciones del área.

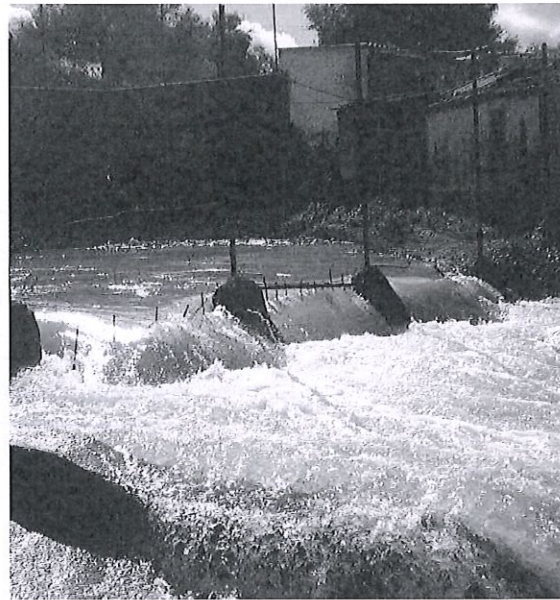
14ª) Regeneración del borde oeste del núcleo urbano, El Pozancón.

El límite oeste del núcleo urbano, la fachada trasera de calle Fray Leopoldo conocida como El Pozancón, es una zona de borde degradada, infrutilizada e inacabada, siendo preciso su reactivación e integración con la trama urbana y la creación de una zona verde pública como límite urbano en el borde oeste del núcleo, para ello son necesarias intervenciones para mejorar la calidad de este espacio público y su conectividad con la trama urbana.

El "Pozancón" reúne además todas las características para tener la consideración de georrecurso por su elevado interés geológico, en este caso hidrogeológico.



Pozancón en estado habitual.



Pozancón tras un "reventón". Trop plein.

Se delimita un ámbito según plano del presente documento, para la correcta urbanización de la calle Fray Leopoldo y la zona del Pozancón con el objeto de evitar los riesgos y problemas de inundación y estabilidad del firme, en una zona de borde y accidentada topografía, con graves problemas de permeabilidad del suelo en época de lluvia.

El espacio urbano y las traseras de las viviendas con frente a calle Fray Leopoldo y Algarrobo, precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, haciéndola accesible para el tránsito de vehículos y peatones en condiciones seguras.

La actuación incluirá la adecuación de un área libre, la cual deberá disponer de senderos peatonales adecuados que permitan el uso de dichos espacios por la ciudadanía y la conexión con el camino. Todo ello implica la mejora de la imagen del núcleo urbano acabado y correctamente urbanizado.

15ª) Regeneración del borde sur del núcleo urbano, Camino de las Cruces.

El límite sur del núcleo urbano conocido como el camino del Camino de las Cruces, es una zona de borde con gran potencial de regeneración urbana como ámbito de paseo y relación para la ciudadanía. Es necesaria la mejora de este paseo, fomentando un modelo

de ciudad más sostenible y accesible para la reactivación social y económica, y la creación de un espacio dotacional.

El ámbito de actuación delimitado habrá de poner en valor el interés del camino histórico de Las Cruces y la era existente como elementos del patrimonio etnológico municipal.

Todas las actuaciones indicadas para la reconversión y adecuación del espacio público, se delimitan al objeto de generar una ciudad acabada y recuperar espacios degradados, así como la mejora de la accesibilidad urbana. Estos cinco ámbitos de mejora de la ciudad existente han sido delimitados en la documentación gráfica del PMVS, y a su vez son acordes con algunas de las actuaciones previstas en el planeamiento en tramitación. Para llevarlas a cabo se solicitarán las ayudas pertinentes de los diferentes programas de intervención y **regeneración del espacio público**.

La mejora de la ciudad existente y regeneración de los espacios públicos propuestos se llevarán a cabo mediante la solicitud de las ayudas económicas pertinentes para realizar las obras que se consideren necesarias en consonancia a los siguientes programas existentes tanto a nivel estatal como autonómico:

- -Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (artículo 47 al 54 del PEV).
- -Regeneración del espacio público (artículo 95 del PVRA).

Por su parte, el Programa de Fomento del Empleo Agrario permite financiar obras y servicios de interés general, por lo que ~~podría tener cabida para el desarrollo de parte de las actuaciones propuestas en el espacio público.~~

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 11/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia

6.3. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE	
CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN	A: VIVIENDA
	B: REHABILITACIÓN

A VIVIENDA		
A1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.	ACTUACIÓN
	Actuaciones en defensa de la vivienda: Creación de la Oficina Comarcal de vivienda y suelo del Alto Genal	1ª
	Programas para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas: Registro de la oferta de vivienda deshabitada e intermediación y fomento de la oferta de vivienda deshabitada dirigida a personas propietarias e inquilinas.	2ª
	Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas: Creación de un Registro de oferta de vivienda para permuta e intermediación municipal	3ª
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO.	ACTUACIÓN
	Promoción de alojamiento: Promoción de alojamiento público transitorio.	4ª
	Promoción de viviendas en autoconstrucción: Cesión de suelo municipal para autoconstrucción de Vivienda Protegida.	5ª
	Definición procedimiento adjudicación de vivienda, adaptación de la Ordenanzas reguladoras del RPMDVP: Actualización de la Ordenanza reguladora del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas adaptada a la legislación vigente	6ª
A3	SUELO.	ACTUACIÓN
	Patrimonio Municipal de Suelo: Creación del Registro de Patrimonio Municipal de Suelo.	7ª
	Gestión de suelo: Creación del Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.	8ª

B REHABILITACIÓN		
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	ACTUACIÓN
	Parque residencial viviendas	
	Vivienda titularidad privada.	9ª
B3	Vivienda titularidad municipal	10ª
	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	ACTUACIÓN
	Regeneración del Espacio público: Reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica en los siguientes ámbitos:	
	Calle Barranco.	11ª
	Calle Pósito con calle Barranco.	12ª
	Calle Pósito con calle Algarrobo.	13ª
	Borde oeste del núcleo urbano: El Pozancón.	14ª
	Borde sur del núcleo urbano: Camino de las Cruces.	15ª

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

6.4. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El plazo de vigencia del presente Plan municipal de vivienda y suelo, en relación a las actuaciones propuestas abarca el **período de 2018-2022**. Deberá ser revisado como mínimo cada 5 años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (artículo 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda).

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

6.5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

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

En la actualidad el Ayuntamiento de Alpendeire solo podría programar las actuaciones que no dependen de financiación exterior, sino de los propios recursos municipales que se programan a **corto plazo**.

- 2º) Creación del Registro de oferta de vivienda deshabitada (A1).
- 3º) Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas (A1).
- 4º) Promoción de alojamiento dotacional transitorio y realojo (A2).
- 5º) Cesión de suelo municipal para Autoconstrucción de vivienda Protegida (A2).
- 6º) Ordenanza reguladora del Procedimiento adjudicación de vivienda (A2).
- 7º) Patrimonio Municipal de Suelo (A3).
- 8º) Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas (A3).

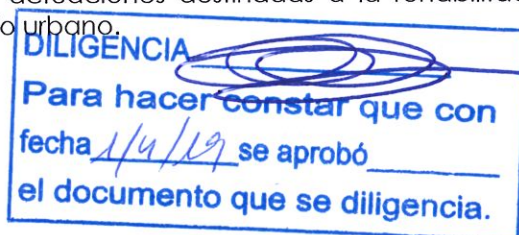
A **medio plazo**, considerando el margen establecido por los planes de vivienda autonómico y estatal hasta el 2021, se contemplarían las siguientes actuaciones:

- 1º) Creación de la Oficina Comarcal de vivienda y suelo del Alto Genal (A1).
- 2º) Intermediación y fomento de la oferta de vivienda deshabitada (A1).
- 9º) Parque residencial de viviendas privada. Obras de rehabilitación, conservación y mejora (B2).
- 10º) Parque residencial de vivienda municipal. Obras de rehabilitación, conservación y mejora (B2).
- 11º) Regeneración del espacio público de calle Barranco (B3).
- 12º) Regeneración del espacio público de calle Pósito con calle Barranco (B3).
- 13º) Regeneración del espacio público de calle Pósito con calle Algarrobo (B3).
- 14º) Regeneración del borde oeste del núcleo urbano, el Pozancón (B3).
- 15º) Regeneración del borde sur del núcleo urbano, Camino de las Cruces (B3).

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

6.6.FICHAS DE LAS ACTUACIONES.

A continuación se adjuntan las fichas individualizadas de las actuaciones propuestas en el presente PMVS, divididas, como se ha indicado, en ocho actuaciones en materia de Vivienda y siete actuaciones destinadas a la rehabilitación tanto del parque residencial como del espacio urbano.

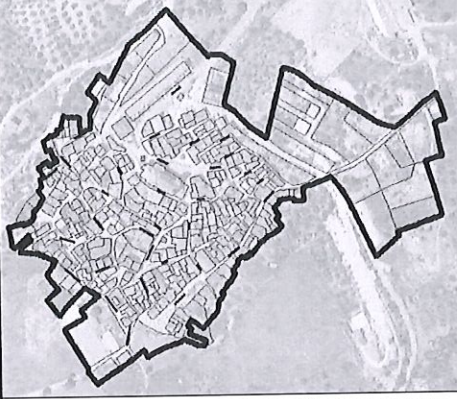


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE										VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										Nº Ficha	
Actuación		ACTUACIONES EN DEFENSA DE LA VIVIENDA								A1.1º	

ÁMBITO	MUNICIPAL	OBJETO	CREACIÓN DE UNA OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL ALTO GENAL								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			OBJETIVOS								
			- Coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento de los PMVS de los municipios que conforman la comarca, y que finalmente conformen la Oficina. - Facilitar información, asesoramiento y asistencia a la ciudadanía sobre las posibles líneas de actuación y ayudas en materia de vivienda; - Coordinación y concertación con otras administraciones, y entre los propios ayuntamientos integrantes de la misma; - Implementar las acciones necesarias recogidas en el Plan de Participación Ciudadana; - Intermediación e implementación de todas las acciones definidas en las actuaciones del PMVS. Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la creación de esta Oficina. El personal municipal vinculado a la misma, además de los distintos Alcaldes y Alcaldesas de cada uno de los municipios que la integren, serán como mínimo jurídico, técnico, social y administrativo.								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES											
Coordinación de los recursos humanos municipales a disposición del desarrollo del PMVS con los recursos técnicos de una oficina de carácter supramunicipal.											
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Alpendeire.											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de asistencias técnicas realizadas/año.							
Indicador de resultado (R)				Resultado de cada una de las actuaciones del PMVS y asistencias realizadas.							
OBSERVACIONES											
El Departamento deberá aglutinar un equipo multidisciplinar del personal municipal vinculado a la vivienda, suelo y problemática social del municipio.											

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 11/4/19 se aprobó _____
 el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE				VIVIENDA			
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE				Nº Ficha			
Actuación				PROGRAMAS PARA LA PUESTA EN EL MERCADO DE VIVIENDAS DESHABITADAS			
ÁMBITO		Núcleo	OBJETO	REGISTRO E INTERMEDIACIÓN PARA EL FOMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA DESHABITADA			
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL				
			MARCO LEGAL				
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.				
			PROGRAMAS				
			■ RD 106/2018. Art.10 y 55: -Programa de ayuda al alquiler de vivienda. -Programa de ayuda a los jóvenes ■ D141/2016. Art 41 y 43: -Programa de Intermediación -Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas				
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES			OBJETIVOS				
Inscripción en el Registro de Oferta de Vivienda Deshabitada creado al efecto y coordinación con los inquilinos y/o adquirentes. Detectar inmuebles del parque residencial existente, que en la actualidad se encuentran vacíos y en condiciones jurídicas y técnicas para ser ocupados.			Intermediación municipal dirigida a propietarios y al asesoramiento en la solicitud de ayudas a los inquilinos. -Facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos -Facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad. -Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización.				
PROMOTOR			CUANTÍA/PRESTACIÓN				
Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones, como entidad gestora. Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.			Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.14,15 y 60 Con carácter general: hasta el 40% de la renta mensual Mayores de 65 años: hasta el 50% de la renta mensual Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas ■ D141/2016. Art41 y 42 Las personas inquilinas: podrán optar: 40% renta de alquiler en general y 100% renta de alquiler grupos de especial protección. La entidad Gestora: Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multiriesgo de hogar. Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma.				
PROGRAMACIÓN		2018	2019	2020	2021	2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES							
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.							
VIVIENDAS DESHABITADAS		VP		Propiedad privada			
		CCAA	DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	OTROS	ALQUILER / VENTA		
Oferta viv. deshabitadas		---	---	---	40		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN							
Indicador de gestión (G)		Nº de viviendas vacías con condiciones de habitabilidad y jurídicas idóneas.					
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas vacías que han sido ocupadas					
OBSERVACIONES							
Del número indeterminado de viviendas deshabitadas existentes en el municipio, el PMVS estima que existen 34 edificaciones disponibles para su puesta en el mercado mediante incentivos a los inquilinos o adquirentes de vivienda en el municipio.							

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE				VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE				Nº Ficha	
Actuación		ACTUACIONES PARA FACILITAR LA PERMUTA DE VIVIENDAS		A1.3º	

ÁMBITO	Núcleo	OBJETO	REGISTRO DE OFERTA DE VIVIENDA PARA PERMUTA E INTERMEDIACIÓN								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
			PROGRAMAS								
			■ D141/2016. Art 49: -Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.								
			OBJETIVOS								
			-Facilitar mediante la intermediación municipal, la garantía de 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 -La bolsa de oferta se coordinará con la establecida por la consejería competente en materia de vivienda, que regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, e incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES			CUANTÍA/PRESTACIÓN								
Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.			Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos, considerando que el precio máximo de las viviendas será el de mercado a efectos del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres: ■ RD 106/2018. Art.14,15 y 60 Con carácter general: hasta el 40% de la renta mensual Mayores de 65 años: hasta el 50% de la renta mensual Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas ■ D141/2016. Art41 y 42 Las personas inquilinas: podrán optar: 40% renta de alquiler en general y 100% renta de alquiler grupos de especial protección.								
PROMOTOR											
Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones Orden de 5 de octubre de 2017.											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS											
VIVIENDAS PARA PERMUTA		VP			Propiedad privada						
		CCAA	MUNICIPAL		OTROS						
Oferta viv.		---	---		---						
GESTION Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de viv ofertadas.									
Indicador de resultado (R)		Nº de hogares auxiliados									
OBSERVACIONES											
Número indeterminado de viviendas a permutar											

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

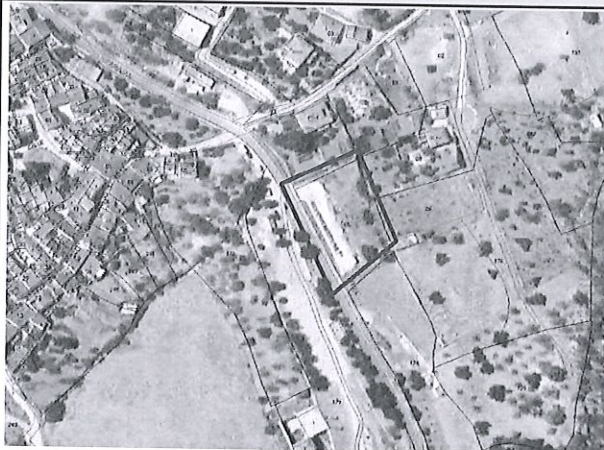
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE		VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		Nº Ficha	
Actuación	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	A2.4º	

ÁMBITO	Dtor Duarte 12	OBJETO	ALOJAMIENTO PÚBLICO TRANSITORIO PARA EMERGENCIA SOCIAL Y REALOJO				
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL					
		MARCO LEGAL					
		■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.					
		PROGRAMAS					
		■ RD 106/2018, Art. 24: Programa del Plan Estatal de Vivienda de Fomento del parque de vivienda en alquiler ■ D141/2016 Art. 38,88 y 99 - Actuaciones de rehabilitación singular - Rehabilitación de edificios públicos. - Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso.					
OBJETIVOS		Actuación para la promoción de un equipamiento municipal que pueda ser utilizado de alojamiento dotacional transitorio, en C/ Doctor Duarte 12, con el fin de atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social, en un solar de titularidad municipal, con restos de un edificio de interés patrimonial.					
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES		CUANTÍA/PRESTACIÓN					
Recuperación de elementos e información de la edificación existente en dicho solar, por su interés arquitectónico y patrimonial para Alpendeire.		Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas ■ RD 106/2018, Art.28 Ayuda directa, de hasta un máximo de 350 €/m² de superficie útil de viv. La cuantía máxima < al 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 € por viv. ■ D141/2016, Art.40. Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda.					
PROMOTOR							
Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones Orden de 5 de octubre de 2017.							
PROGRAMACIÓN	2018	2019	2020	2021	2022		
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	
FASES							
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.							
VIVIENDAS /ALOJAMIENTO							
Suelo	Edif	PROMOCIÓN			VP	VP	Alquiler social/ Alojamiento dotacional.
		VP CCAA	VP Municipal Diputación	VP General	Venta	Alquiler	
287 m² Municipal	721 m² Municipal		1				13 alojamientos (52 plazas)
GESTION Y EVALUACIÓN							
Indicador de gestión (G)		Nº de solicitudes					
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas/alojamientos iniciados					
OBSERVACIONES							
Solar de titularidad municipal para su puesta al servicio del PMVS.							

DILIGENCIA

Para hacer constar que con fecha 1/4/19 se aprobó el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE							VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE							Nº Ficha	
Actuación	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN						A2.5º	

ÁMBITO	Los Almendros	OBJETO	CESIÓN DE SUELO MUNICIPAL PARA AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA				DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
				MARCO LEGAL							
				■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.							
				PROGRAMAS							
				■ D141/2016. Art 38 y 44: -Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso. -Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES				OBJETIVOS							
Proyecto desarrollado por Emprovima				-Cesión del suelo municipal en C/ Los Almendros, para la promoción de viviendas protegidas con destino al alquiler/ cesión de uso o en régimen de autoconstrucción.							
PROMOTOR				CUANTÍA/PRESTACIÓN							
Agentes públicos o privados. Artículo 38.5. y 48 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.				Las ayudas consistirán fundamentalmente en financiación para la construcción. Artículos 40 y 45.2. del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. Autoconstrucción: Máximo 20.000€ por vivienda para la compra de materiales. Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda.							
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS /ALOJAMIENTO											
Suelo	Edif	PROMOCIÓN					VP Venta	VP Alquiler	Alquiler social/ Alojam. Dotacion.		
		VP CCAA	VP Municipal /Diputación	VP General							
1.544 m² Municipal			1								
GESTION Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de solicitudes									
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas iniciados									
OBSERVACIONES											
Solar de titularidad municipal para su puesta al servicio del PMVS. Según los estudios previos efectuados se estima una capacidad para ocho viviendas unifamiliares adosadas en dicho suelo.											

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE		VIVIENDA
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO		Nº Ficha
Actuación	DEFINICIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS	A2.6º

ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS									
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL									
			MARCO LEGAL									
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ D 1/2012 de 10 de enero Regula el RPDVP									
			PROGRAMAS									
			En los decretos tanto estatal RD 106/2018 como autonómico D 141/2016 no se recogen programas a este respecto.									
			OBJETIVOS									
			-Actualización de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes y del procedimiento de adjudicación de Vivienda Protegida.									
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:												
Aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.												
PROMOTOR												
Ayuntamiento de Alpendeire.												
PROGRAMACIÓN			2018		2019		2020		2021		2022	
			1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES												
La programación de esta actuación irá vinculada a la fecha de aprobación definitiva del PMVS de Alpendeire.												
GESTIÓN Y EVALUACIÓN												
Indicador de gestión (G)			Nº de demandantes									
Indicador de resultado (R)			Nº de viviendas adjudicadas									
OBSERVACIONES												
El Ayuntamiento de Alpendeire, con el fin de poner en funcionamiento el Plan municipal de Vivienda y Suelo, deberá actualizar y aprobar las Ordenanzas Regulatoras, adaptándose a lo dispuesto en el Decreto núm. 1/2012.												

DILIGENCIA

Para hacer constar que con fecha 1/4/19 se aprobó el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE						VIVIENDA					
SUELO						Nº Ficha					
Actuación		PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO				A3.7º					
ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	CREACIÓN DEL REGISTRO DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA				DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
				MARCO LEGAL							
				■Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■Art 70 LOUA L7/2002 de 17 de diciembre.							
				PROGRAMAS							
				En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.							
OBJETIVOS				Tiene por objeto inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo. Una vez Alpanseire tenga planeamiento general definitivamente aprobado, se incorporaran las cesiones sobre los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:											
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Alpanseire											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a los recursos municipales disponibles en el Ayuntamiento, humanos o financieros; o cualquier otro recurso de los que disponga.											
VIVIENDAS											
SUELO	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/MUNICIPAL	VP GENERAL							
---	---	---	---	---	---	---	---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de m² de suelo /año									
Indicador de resultado (R)		m² de suelo municipal registrado para actuaciones protegidas									
OBSERVACIONES											
El Ayuntamiento de Alpanseire, con el fin de tener conocimiento de la realidad jurídica y disposición de patrimonio municipal, deberá realizar esta documentación.											

DILIGENCIA

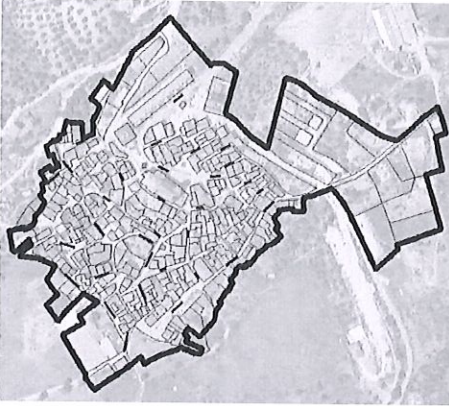
Para hacer constar que con fecha 1/4/19 se aprobó el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE		VIVIENDA
SUELO		Nº Ficha
Actuación	GESTIÓN DE SUELO	A3.8º

ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■Art 70 LOUA L7/2002 de 17 de diciembre.								
			PROGRAMAS								
			En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.								
			OBJETIVOS								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES: Detectar los solares y las edificaciones ruinosas. En la actualidad no dispone formalmente de un Registro oficial de solares y edificaciones ruinosas.			Tiene por objeto inventariar y formalizar un Registro de solares y edificaciones ruinosas existentes en el municipio, con el fin de conocer las potenciales constructivas en núcleo urbano.								
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Alpendeire											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a los recursos municipales disponibles en el Ayuntamiento, humanos o financieros; o cualquier otro recurso de los que disponga.											
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de solares y ruinas detectados									
Indicador de resultado (R)		Nº de solares y ruinas registrados									
OBSERVACIONES											
El Ayuntamiento de Alpendeire, con el fin de tener conocimiento de la realidad jurídica y disposición de recursos o disposición del PMVS, deberá realizar esta documentación.											

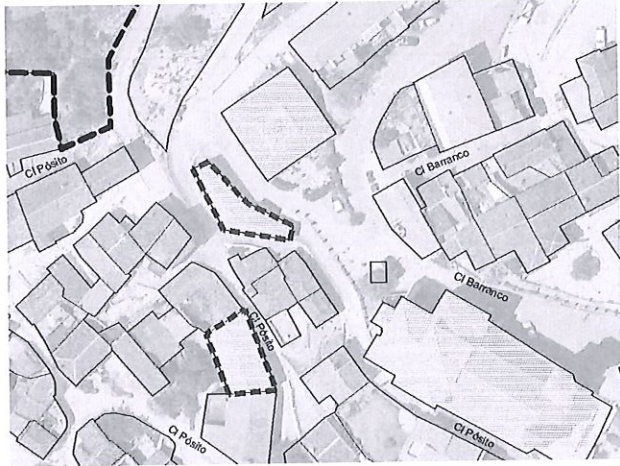
DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

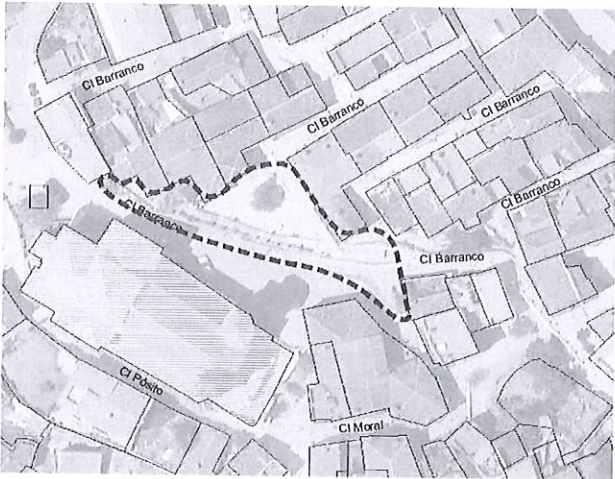
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE						REHABILITACIÓN					
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL						Nº Ficha					
Actuación		PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS				B2.9º					
ÁMBITO	Urbano	OBJETO	OBRAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA VIVIENDAS PRIVADAS								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
			PROGRAMAS								
			■ RD 106/2018. Art.33 y 40: -Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. -Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. ■ D141/2016. Art 78 y 83: -Rehabilitación autonómica de viviendas. -Adecuación funcional básica de viviendas.								
			OBJETIVOS								
			-Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria. -Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. -Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas. -Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.								
			CUANTÍA/PRESTACIÓN								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:			Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.37 y 44 Con carácter general 40% de la inversión. 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años. <u>Conservación:</u> Hasta 3.000 €. <u>Accesibilidad:</u> Hasta 8.000€/ viv. Hasta 14.000€/ viv.pers. con discapacidad. Hasta 17.000€/ viv. pers. grado más severo de discapacidad. Incremento por BIC: 1.000€/ viv. Incremento menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes ■ D141/2016. Art.81. 70% Coste máx. 10.000 €/viv ■ D 137/2002 de apoyo a las familias andaluzas								
PROMOTOR											
Personas propietarias Administración											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el período 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del período de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS		Tipo de obra									
		Eficiencia energética /Sostenibilidad	Conservación/ mejora utilización y la accesibilidad.		Deficiencias en condiciones básicas.		Seguridad y adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad				
29											
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas detectadas con deficiencias							
Indicador de resultado (R)				Nº de intervenciones de mejora							
OBSERVACIONES											
Del número indeterminado de viviendas que precisan rehabilitación, conservación y mejora existentes en el municipio, el PMVS estima que existen 29 edificaciones en mal estado de conservación. Se requiere de inspección técnica para determinar el alcance y necesidad en cada caso.											

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

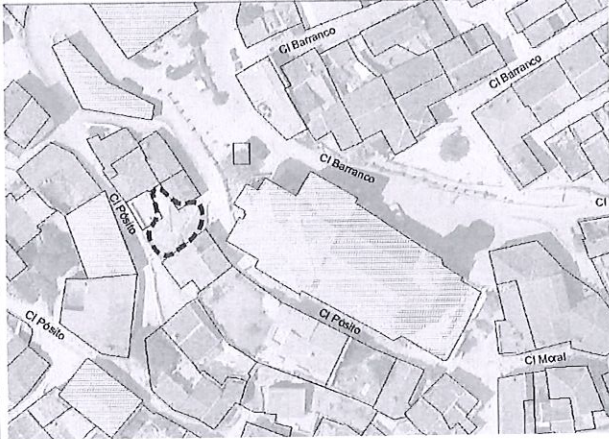
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE						REHABILITACIÓN					
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL						Nº Ficha					
Actuación		PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS				B2.10º					
ÁMBITO	C/Postigo 30 y 17	OBJETO	OBRAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA VIVIENDAS MUNICIPALES								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
			PROGRAMAS								
			■ RD 106/2018. Art.33 y 40: - Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. - Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. ■ D141/2016. Art 83: - Adecuación funcional básica de viviendas.								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES: Estudio de las edificaciones para detectar de forma precisa las necesidades de rehabilitación, conservación y mejora			OBJETIVOS								
			- Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria. - Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.								
			- Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.								
			CUANTÍA/PRESTACIÓN								
PROMOTOR Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones			Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.37 y 44. ■ D141/2016. Art.83 D 137/2002 de apoyo a las familias andaluzas								
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS		Tipo de obra									
		Eficiencia energética /Sostenibilidad	Conservación/ mejora utilización y la accesibilidad.		Deficiencias en condiciones básicas.		Seguridad y adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad				
3		3	3		---		---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas detectadas con deficiencias							
Indicador de resultado (R)				Nº de intervenciones de mejora							
OBSERVACIONES											
Viviendas municipales para dar solución a las familias en situaciones de vulnerabilidad.											

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE						REHABILITACIÓN					
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE						Nº Ficha					
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				B3. 11º					
ÁMBITO	URBANO	OBJETO	ESPACIO PÚBLICO DE CALLE BARRANCO								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
			PROGRAMAS ■ RD 106/2018, Art.47: - Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016, Art 95: - Regeneración del espacio público.								
			OBJETIVOS - El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para el tránsito de vehículos y peatones en condiciones seguras. - Conexión adecuada con la Plaza - Mejora de las condiciones del área								
			CUANTÍA/PRESTACIÓN Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018, Art.52: Con carácter general 40% de la inversión ■ D141/2016, Art.98: La Consejería competente en materia de vivienda financiará, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES: Estudio previo de las visuales y entorno de la iglesia dado el interés arquitectónico del edificio, bien de interés patrimonial.											
PROMOTOR Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²			Espacio público m²		AL	E	Otros		Tit.privada	
URBANO				540							
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas beneficiadas /area							
Indicador de resultado (R)				Nº de m² reurbanizados							
OBSERVACIONES											
Se pretende la reurbanización del espacio público, de gran importancia en el conjunto urbano como espacio colectivo dotacional.											

DILIGENCIA

Para hacer constar que con fecha 1/4/19 se aprobó el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE							REHABILITACIÓN					
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE							Nº Ficha					
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					B3. 12º					
ÁMBITO	URBANO	OBJETO	ESPACIO PÚBLICO DE CONEXIÓN CALLE PÓSITO CON CALLE BARRANCO									
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL									
			MARCO LEGAL									
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.									
			PROGRAMAS									
			■ RD 106/2018. Art.47: - Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D 141/2016. Art 95: - Regeneración del espacio público.									
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:			OBJETIVOS									
PROMOTOR			OBJETIVOS									
Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones			- Conexión adecuada entre Calle Pósito y Calle Barranco. - Evitar los riesgos y problemas de estabilidad del firme. - El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para peatones en condiciones seguras. - Mejora de las condiciones del área									
PROGRAMACIÓN			2018		2019		2020		2021		2022	
			1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES												
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.												
CIUDAD EXISTENTE												
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²				Espacio público m²		AL	E	Otros	Tit.privada		
URBANO					90							
GESTIÓN Y EVALUACIÓN												
Indicador de gestión (G)						Nº de viviendas beneficiadas /area						
Indicador de resultado (R)						Nº de m² reurbanizados						
OBSERVACIONES												
Se pretende la reurbanización del espacio público												

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 2/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE							REHABILITACIÓN					
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE							Nº Ficha					
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					B3. 13º					
ÁMBITO	URBANO	OBJETO	ESPACIO PÚBLICO DE CONEXIÓN CALLE PÓSITO CON CALLE ALGARROBO									
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL									
			MARCO LEGAL ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.									
			PROGRAMAS ■ RD 106/2018. Art.47: - Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016. Art 95: - Regeneración del espacio público.									
			OBJETIVOS - Conexión adecuada entre Calle Pósito y Calle Algarrobo. - Evitar los riesgos y problemas de estabilidad del firme. - El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para peatones en condiciones seguras.									
			CUANTÍA/PRESTACIÓN Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.52: Con carácter general 40% de la inversión ■ D141/2016. Art.98: La Consejería competente en materia de vivienda financiará, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER									
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES: Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.												
PROMOTOR Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones												
PROGRAMACIÓN			2018		2019		2020		2021		2022	
			1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
FASES												
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.												
CIUDAD EXISTENTE												
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²				Espacio público m²		AL	E	Otros	Tit.privada		
URBANO					241							
GESTIÓN Y EVALUACIÓN												
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas beneficiadas /area								
Indicador de resultado (R)				Nº de m² reurbanizados								
OBSERVACIONES												
Se pretende la reurbanización del espacio público.												

DILIGENCIA

Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE				REHABILITACIÓN							
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE				Nº Ficha							
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		B3.14º							
ÁMBITO	URBANO	OBJETO	REGENERACIÓN DEL BORDE OESTE DEL NÚCLEO URBANO, EL POZANCÓN								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
			PROGRAMAS								
			■ RD 106/2018. Art.47: -Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016. Art 95: - Regeneración del espacio público.								
			OBJETIVOS								
			- Evitar riesgos de inundación -Conexión adecuada entre Calle Algarrobo y Calle Fray Leopoldo Camino. - Evitar los riesgos y problemas de estabilidad del firme. - El espacio urbano y las viviendas con frente a dicho vial precisan de actuaciones de mejora de la calidad urbana, favoreciendo la accesibilidad para peatones en condiciones seguras.								
			CUANTÍA/PRESTACIÓN								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:			Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:								
Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.			■ RD 106/2018. Art.52: Con carácter general 40% de la inversión ■ D141/2016. Art.98: La Consejería competente en materia de vivienda financiará, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER.								
PROMOTOR											
Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones Artículo 97 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación del espacio público.											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²		Espacio público m²		AL	E	Otros	Tit.privada			
Urbano y rústico	3.602										
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas beneficiadas /area							
Indicador de resultado (R)				Nº de m² reurbanizados							
OBSERVACIONES											
Se pretende la reurbanización del espacio público											

DILIGENCIA

Para hacer constar que con fecha 1/4/19 se aprobó el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE						REHABILITACIÓN					
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE						Nº Ficha					
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				B3.15º					
ÁMBITO	URBANO	OBJETO	REGENERACIÓN DEL BORDE SUR DEL NÚCLEO URBANO, CAMINO DE LAS CRUCES								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.								
			PROGRAMAS								
			■ RD 106/2018. Art.47: - Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016. Art 95: - Regeneración del espacio público.								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:			OBJETIVOS								
Diagnóstico de la problemática urbana y objetivos que se pretende alcanzar. Viabilidad urbanística, medioambiental y socioeconómica. Requerimiento previo de las actuaciones recogidas en el Artículo 90 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.			- Reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica, creando un espacio dotacional.								
PROMOTOR			CUANTÍA/PRESTACIÓN								
Ayuntamiento y coordinación entre Administraciones Artículo 97 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación del espacio público.			Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: ■ RD 106/2018. Art.52: Con carácter general 40% de la inversión ■ D141/2016. Art.98: La Consejería competente en materia de vivienda financiará, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER								
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²			Espacio público m²		AL	E	Otros		Tit.privada	
Urbano y rústico				1.371							
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas beneficiadas /area							
Indicador de resultado (R)				Nº de m² reurbanizados							
OBSERVACIONES											
Se pretende la reurbanización del espacio público											

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

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

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

Para cada actuación se realiza una estimación de los programas de ayudas previstos en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El motivo de no singularizar los gastos que se ocasionan es debido a que el Ayuntamiento de Alpendeire no dispone de recursos económicos para invertir en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que no hay ninguna partida en los presupuestos municipales destinada a este fin. No obstante mediante programas como los de Concertación Local y Fomento de Empleo Agrario con la Diputación de Málaga, podrá conseguir parte de financiación, ya que el ente supramunicipal participa con el municipio en este proceso aportando recursos económicos, materiales y asistencia técnica.

El **Programa de Concertación Local** está constituida como un modelo de gestión en el que los ayuntamientos y demás gobiernos locales de la provincia, fijan sus prioridades políticas de manera conjunta con la Diputación, en una relación bilateral presidida por el principio de igualdad, con el objeto de acordar las políticas a desarrollar conjuntamente en un periodo de tiempo determinado.

Los objetivos de la concertación son:

- El fomento del desarrollo social y económico de los pueblos y ciudades de la provincia, dotándoles de instrumentos que garanticen su cohesión y un equilibrio social y económico que contribuya a conseguir la igualdad entre la ciudadanía.
- La promoción de una gestión territorial sostenible.
- El fomento de la calidad de vida en los municipios.
- El fomento de la solidaridad y la cohesión social, revalorizando la dimensión cívica y democrática de los hombres y mujeres de nuestros pueblos y ciudades.
- El apoyo al Buen Gobierno Local mediante la articulación de un sistema local eficiente y estructurado.

Los ámbitos sobre los que se conciertan las distintas actuaciones se enmarcarán en alguno de los siguientes Programas:

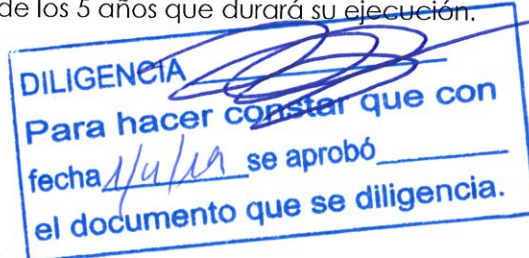
- **Infraestructuras, Obras y Suministros:** contempla aportaciones económicas o materiales que van dirigidas hacia inversiones en obras o suministros.
- **Prestación de Servicios:** se incluyen aquellas actuaciones dirigidas a sufragar la prestación de servicios mediante transferencias de crédito o por contratación de la Diputación.
- **Asistencias Técnicas:** se articulan en torno a actuaciones realizadas por la Diputación que vienen siendo ejecutadas por medios propios del ente.

Asimismo, como se ha estudiado en apartados anteriores, el Ayuntamiento de Alpendeire dispone de algunos recursos de suelo y humanos que podrá dedicar a la realización de las actuaciones previstas en el presente PMVS.

La mayoría de las actuaciones propuestas están dirigidas a la financiación parcial por parte de las Administraciones Autonómica y Estatal de ayudas a la población que actualmente

ocupa las viviendas, con el fin de servir de asistencia en la conservación del parque residencial.

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



7.1. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE									
PROGRAMA DE ACTUACIÓN									
A: VIVIENDA									
B: REHABILITACIÓN									

A: VIVIENDA	EVALUACIÓN FINANCIERA		LÍMITE TEMPORAL								UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN					
	Nº viv Sup.m²	Privada	Ayto/ Diput	CCAA	Oficac	2018		2019		2020		2021		2022		
						1s	2s	1s	2s	1s		2s	1s	2s	1s	2s

A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

- 1ª Actuaciones en defensa de la vivienda
- 2ª Registro de la oferta viviendas deshabitadas e intermediación
- 3ª Registro de la oferta de vivienda para permuta e intermediación

A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO

- 4ª Promoción de alojamiento público transitorio
- 5ª Cesión de suelo municipal para autoconstrucción de vivienda protegida
- 6ª Procedimiento de adjudicación de viviendas. Ordenanza

A.3. SUELO

- 7ª Registro Patrimonio Municipal de Suelo
- 8ª Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Oficina de Vivienda y Suelo, a concertar.
40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Registro en el ámbito urbano
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Ámbito Municipal. N° Indeterminado.
13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Solar municipal en C/ Doctor Duarte 12
8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Solar municipal a disposición del PMVS en Los Almendros
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Ámbito Municipal.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Ámbito Municipal.

B: REHABILITACIÓN

B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

- 9ª Parque residencial viviendas privadas
- 10ª Parque residencial viviendas municipales

B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

- 1ª Regeneración de espacio público: calle Barranco
- 12ª Regeneración de espacio público: Calle Pósito-Calle Barranco
- 13ª Regeneración de espacio público: Calle Pósito-Calle Algarrobo
- 14ª Regeneración de espacio público: El Pozancón.
- 15ª Regeneración de espacio público: Camino de las Cruces.

29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Titularidad privada
3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Titularidad municipal
540 m²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Calle Barranco
90 m²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Calle Pósito-Calle Barranco
241 m²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Calle Pósito-Calle Algarrobo
3.602 m²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	El Pozancón
1.371 m²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Camino de las Cruces

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Ámbito Municipal.
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Ámbito Municipal.

(*) Oficina comarcal de Vivienda y Suelo del Alto Genal
Registro

Por determinar.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 14/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

7.2.OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS.

El municipio de Alpendeire no cuenta con planeamiento general aprobado, por lo que a corto plazo no cuenta con la obtención de suelo a cargo del desarrollo del plan.

El presente PMVS no propone la promoción de viviendas protegidas, ya que el Ayuntamiento no dispone de medios económicos, pero si prevé la cesión del suelo para llevarlas a cabo.

Tan sólo la Actuación 4ª) para la promoción de un alojamiento, responde a la posibilidad de realizar una evaluación económica en función de los módulos habituales de cálculo, conociendo su superficie edificada.

En esta edificación promovida por el ayuntamiento, se prevé un alojamiento transitorio con una superficie edificada entorno a los 721 m²t. Se incluye como una de las actuaciones del Plan y se evalúa económicamente en el siguiente apartado.

No se estiman ingresos relativos a este alojamiento protegido pues se plantea como alojamiento transitorio y/o de emergencia.

7.3.EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo no propone la promoción de viviendas protegidas, ya que el municipio no dispone de medios económicos, no obstante cederá el suelo para llevarla a cabo.

7.4.EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.

El conjunto de actuaciones suponen en términos generales una inversión difícilmente estimable, pues dependen por un lado de la inversión privada y de las ayudas contenidas en cada uno de los programas recogidos en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 2016-2020, en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, así como otras posibles ayudas que la Diputación de Málaga, dentro de la Concertación Local, ofrece a los municipios. Se realiza una estimación económica de las mismas.

En materia de **VIVIENDA** se realizan ocho actuaciones, cuyo coste aproximado es el siguiente:

A1.-1ª) OFICINA DE VIVIENDA Y SUELO.

Creación de una oficina comarcal y/o municipal, que como mínimo estará compuesta por el personal jurídico, técnico, social y administrativo existente en el Ayuntamiento, y que viene desarrollando funciones de asesoramiento a las personas con mayores dificultades económicas y en materia de vivienda.

Sería importante dotar a esta oficina municipal de mayores medios y personal, por lo que como mínimo se prevé la ampliación de la dedicación del personal técnico existente al menos en un día a la semana (6.000 €/año) lo que supondría un presupuesto de 30.000€ en el periodo de vigencia del PMVS, y/o la creación de una Oficina Comarcal del Alto Genal.

En esta oficina comarcal se prevería como mínimo la contratación de un grupo A1 y un grupo C1. Se necesita un presupuesto municipal anual mínimo de 65.000€/año, a dividir entre los siete municipios que conforman la comarca del Alto Genal. Como el PMVS está previsto para cinco años el presupuesto asciende a 325.000 €, que dividido entre los municipios participantes asciende a un coste total de 46.428 €.

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, la creación de esta oficina municipal y/o comarcal de información y asistencia a la ciudadanía, para la gestión de los diferentes

Registros, la intermediación en actuaciones de alquiler y permuta, y el seguimiento y puesta en marcha del PMVS.

A1. -2ª) PROGRAMAS PARA LA PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS.

La **intermediación** y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas en el municipio de Alpendeire y ayudas a los posibles moradores. No obstante sólo se podrá contar con aquellas que cumplan con las condiciones de habitabilidad y estén dentro de un régimen jurídico legal.

Esta tarea será realizada por el personal técnico de la Oficina Municipal de Vivienda y/o comarcal, por lo que no supone un coste adicional para el Ayuntamiento. No obstante, el coste de las pólizas de seguros correspondientes al impago de renta, de defensa jurídica y multirriesgo de hogar que deberá soportar la Administración autonómica con el fin de desarrollar este programa se podría cuantificar en 90€/año. Por tanto el montante total a cargo de la Consejería es de 18.000 € durante estos cinco años por las cuarenta viviendas estimadas para el posible alquiler.

A1. -3ª) ACTUACIONES PARA FACILITAR LA PERMUTA DE VIVIENDAS.

Actuaciones de intermediación dirigidas a facilitar la **permuta de viviendas** a aquellas familias que lo necesiten y/o deseen por resultar la que poseen inadecuada, mediante la creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas y la suscripción del correspondiente acuerdo-convenio entre las personas interesadas.

El Ayuntamiento de Alpendeire se acogerá a las ayudas autonómicas previstas por el artículo 49 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, al objeto de facilitar la permuta de viviendas 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 persona propietaria o arrendataria.

Esta tarea será realizada por el personal técnico de la Oficina Municipal de Vivienda y/o Comarcal, por lo que no supone un coste adicional.

A2. -4ª) PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTO PÚBLICO TRANSITORIO.

El Ayuntamiento de Alpendeire, destinara la parcela de propiedad municipal para alojamientos o viviendas de protección pública.

Se prevé unos 13 alojamientos transitorios dotacionales.

El proyecto y la ejecución de cada una de las alojamientos se estima en 75.000 €, lo que hace un total de 975.000 €.

La ayuda presupuestaria para esta actuación puede ascender a 36.750 € por viv. (Art.28 del RD 106/2018) y un máximo de 15.000€ por viv (Art.40 del D141/2016), lo que hace un total de 51.750€ por viv. El máximo de la ayuda presupuestaria para los 13 alojamientos sería de aproximadamente 672.750 €.

A2. -5ª) PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN AUTOCONSTRUCCIÓN.

El Ayuntamiento de Alpendeire cederá el solar previsto para vivienda unifamiliar en el núcleo de población anexo a la carretera, a las personas con pocos recursos, con el fin de que se autoconstruyan sus viviendas.

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

Existen anteproyectos elaborados por EMPROVIMA en dichos solares para ocho viviendas, no obstante se estima el proyecto y la ejecución de cada una de las viviendas en 90.000€, es decir un total de 720.000€.

En el caso de ejecutarse por programas de autoconstrucción, la ayuda presupuestaria para esta actuación puede ascender a 20.000€/viv, lo que hace un total de 160.000€.

A2. -6º) PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA. ORDENANZA REGULADORA.

El Ayuntamiento de Alpendeire, con el fin de poner en funcionamiento el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, deberá aprobar la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida, adaptada al municipio y actualizada a la normativa actual. Se entrega con el presente Plan un modelo de Ordenanza tipo.

La aprobación de la misma no supone ningún coste adicional, ya que será el ayuntamiento la que la apruebe.

A3. - 7º) PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

El Ayuntamiento de Alpendeire, con los recursos humanos de los que dispone, deberá inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo con los suelos de propiedad municipal, que se verá incrementado una vez aprobado el planeamiento general, con aquellos suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, de los desarrollos urbanísticos y los destinados a vivienda protegida.

No supone un gasto adicional.

A3. -8º) REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

El Ayuntamiento de Alpendeire, con los recursos humanos de los que dispone, inventariará y formalizará la totalidad de solares y edificaciones ruinosas que existen en el término municipal, con el fin de conocer las potenciales constructivas en los núcleos urbanos.

No supone un gasto adicional.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE VIVIENDA						
		ACTUACIÓN	COSTE €	PRIVADO	AYTO/ DIPUT	JUNTA ANDALUCÍA
A1.	1ª	Oficina Comarcal de Vivienda, y Suelo del Alto Genal.	325.000	--	(46.428) (**) (***)	325.000
	2ª	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas.	(*)	--	--	--
	3ª	Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas.	(*)	--	--	--
A2.	4ª	Promoción de alojamiento público transitorio.	975.000	---	302.250 (***)	672.750
	5ª	Promoción de vivienda protegida	720.000	560.000	Suelo	160.000
	6ª	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras.	(*)	---	---	---
A3.	7ª	Patrimonio Municipal de Suelo	(*)	---	---	---
	8ª	Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas	(*)	---	---	---

(*) Realizado por la Oficina No supone coste adicional.

(**) 30.000 € para dotar de más medios a la Oficina Municipal, y/o 46.428 € para la creación de la Oficina Comarcal.

(***) Con ayuda de la Diputación Provincial. Programa de Concertación Local.

En materia de **REHABILITACIÓN** se realizan siete actuaciones, cuyo coste aproximado es el siguiente:

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

B2. -9ª) REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS PRIVADAS.

Se trata de programas de fomento y rehabilitación de edificios residenciales de vivienda con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En cuanto a la rehabilitación del parque residencial, de forma prioritaria se trata de un total de 29 viviendas en mal estado, casi en su totalidad habitadas y en el núcleo urbano, que necesitan de actuación preferente. Las ayudas de los distintos programas oscilarían entre el 40% al 95% de la inversión dependiendo de que los ingresos sean menores a 3 IPREM y otros condicionantes de las personas solicitantes existiendo mayores ayudas para personas con discapacidad, menores de 35 años y municipios de menos de 5.000 habitantes (ver artículos 33 a 39 y 40 a 46 del Plan Estatal de Vivienda, artículos 68, 78 y 83 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y las ayudas económica de los SSSSCC de la Diputación Provincial de Málaga).

Del número indeterminado de viviendas que cumplen dichos requisitos, el PMVS estima que existen al menos **29 edificaciones de titularidad privada y en mal estado** que podrían beneficiarse de estas ayudas a la rehabilitación. Se requiere inspección técnica para determinar el alcance y necesidad de la actuación en cada caso, no obstante se estima un presupuesto máximo de la actuación 16.000 € de coste total de las obras e impuestos, y excluido honorarios profesionales y tasas e impuestos municipales por licencia de obra, que habrá de añadir. Así se parte de un montante de 464.000 € solo de coste de obra, de los cuales según los casos; IPREM, finalidad de la obra....., se podría costear por la administración estatal y autonómica, unos 208.800 €.

El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación, y el propietario lo restante.

B2. -10ª) REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS MUNICIPALES.

Se establece un programa para ayudas a 3 viviendas de titularidad municipal que precisan de rehabilitación, conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.

El coste de las mejoras por vivienda es de 15.000 € aprox. incluido el asesoramiento técnico, lo que asciende a un total 45.000 €. En base a las ayudas de la Administración, la Junta (art. 83 D. 141/2016) subvenciona una cuantía máxima por vivienda de 2.400€ lo que supone un total de 7.200€; por otra parte, considerando que la ayuda Estatal asume hasta el 40% de la actuación y teniendo en cuenta que ambas ayudas estatales contempladas en los Art. 33 y 40 del RD 106/2018 son compatibles (Art. 33 y 40), la cantidad subvencionada por vivienda ascendería a 6.000€ lo que supondría una cifra total de 18.000 €. Resultando un coste para la Propiedad de 19.800€

B3. -11ª A 15ª) REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante

Los metros cuadrados globales que se estiman entre viario urbano y espacio dotacional de las cinco actuaciones asciende a 5.844 m².

La ejecución y urbanización complementaria se valora a 101€/m², según los valores estimados de la construcción 2108 del Colegio de Arquitectos, la ejecución de las obras ascenderían a 590.224€ y el proyecto técnico entorno a 8.930€, con lo que suman un total de 599.244€. Por tanto la ayuda de la Junta de Andalucía podrá ascender hasta un máximo de 80% del presupuesto global de la actuación, es decir 479.395€.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con
fecha 1/4/19 se aprobó
el documento que se diligencia.

El Ayuntamiento habrá de contribuir a la financiación de la actuación de rehabilitación del espacio público, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo del Plan Autonómico. La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN						
		ACTUACIÓN	COSTE TOTAL	PRIVADO	AYTO/DIPUT	Otras administraciones
B.2.	9ª	Parque Residencial de Viviendas.de titularidad privada. Rehabilitación	464.000 (**)	255.200	(*) (***)	208.800
	10ª	Parque Residencial de Viviendas de titularidad municipal . Mejora eficiencia energética.	45.000	---	19.800	25.200 (7.200+18.000)
B.3	11ª	Regeneración del espacio público Calle Barranco.	57.540	---	11.508	46.032
	12ª	Regeneración del espacio público Calle Pósito-calle Barranco.	11.090	---	2.218	8.872
	13ª	Regeneración del espacio público Calle Pósito-calle Algarrobo.	26.341	---	5.268	21.073
	14ª	Regeneración del espacio público El Pozancón.	372.802	---	74.560	298.242
	15	Regeneración del espacio público Camino de las Cruces.	144.471	---	28.894	115.577

(*) El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.

(**) Será necesario cuantificar el número de viviendas necesitadas de mejora de accesibilidad y eficiencia energética. Sólo se han cuantificado las viviendas en mal estado necesitadas de rehabilitación integral.

(***) Una vez determinadas las demandas de mejora de adecuación funcional, además de los programas de ayuda estatales y autonómicos, también se podrán solicitar las Ayudas para la adecuación funcional de viviendas de personas con movilidad reducida de los SSSCC de la Diputación de Málaga. Esta cuantía permitirá a las personas/familias rebajar el coste de 255.200 € que de deben asumir.

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDERE

A: VIVIENDA

B: REHABILITACIÓN

A: VIVIENDA	EVALUACIÓN ECONÓMICA				FINANCIACIÓN			UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
	nº viv o m² actua.	Coste unitario	PEM	Proyecto	Total	Privada	Estatal/ CCAA	

A1. ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

(*)	—	—	325.000	—	46.425	—	325.000	Oficina, concertación con ente supramunicipal
40	—	—	(*)	—	(*)	18.000 (**)	—	Bolsa de oferta de vivienda desahablada en el municipio (40 viv.vacias).
(*)	—	—	(*)	—	(*)	—	—	Intermediación Ámbito Municipal.

A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO

13	75.000			975.000		302.250	672.750	Solar para equipamiento municipal en C/ Doctor Duarte,1,2.
8	90.000			720.000	560.000	Suelo	160.000	Cesión de suelo para autoconstrucción en calle Almendros.
(*)	—	—	—	(*)	—	(*)	—	Ámbito Municipal.

A3. SUELO

	(*)	—	(*)	—	(*)	—	Ámbito Municipal.
	(*)	—	(*)	—	(*)	—	Ámbito Municipal.

REHABILITACIÓN

REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

29 ^{IV}	16.000	464.000	(**)	255.200	(***)
3 ^{IV}	15.000			45.000	
					208.800
					19.800
					25.200

					Ámbito municipal. Rehabilitación Autonómica.
					Núcleo urbano (viviendas en alquiler).

R3: MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

540 m ²	101	54,540	3,000	57,540	—	11,508	46,032	—	Calle Barranco.
90 m ²	101	9,090	2,000	11,090	—	2,218	8,872	—	Calle Posito-Calle Barranco.
241 m ²	101	24,341	2,000	26,341	—	5,268	21,073	—	Calle Posito-Calle Algarrobo.
3,602 m ²	101	363,802	2,000	372,802	—	74,560	298,242	—	El Pozancón.
3,371 m ²	101	138,471	6,000	144,471	—	28,894	115,577	—	Camino de las Cruces.

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

(*)	-	-	(*)	-	(*)	-
Ámbito Municipal.						

ESTIMACIÓN TOTAL

[illegible]

El presente informe y el anexo 1 de Vivienda y Suelo aprobó el BMVS actuación 41º de Vivienda y Suelo aprobó a los servicios municipales en las actuaciones.

(*) La Oficina de carácter supramunicipal para el seguimiento y gestión del PMVs, actuación A.I.1 de Vivienda y Suelo apoyada

(*) El porcentaje de financiación a la renta dependerá de los requisitos y características de las personas inquiridas allí: 4,2 del IVA y 60 del I.V.

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

La gestión del Plan Municipal de vivienda y suelo de Alpanseire se realizará mediante la implantación de **mecanismos** de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, que deberá llevar a cabo el Ayuntamiento contando con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la ayuda de las distintas administraciones.

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

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

- Urbanismo e Infraestructura, Medio Ambiente
- Educación, Salud, Turismo, Servicios Sociales e Igualdad
- Cultura y Juventud
- Secretario- Intervención- Tesorería
- Policía Local

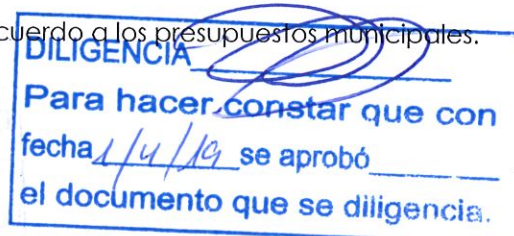
8.1. AGENTES RESPONSABLES DE LA GESTIÓN DEL PLAN.

El **responsable** del PMVS será la Alcaldesa del municipio. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del mismo se propone un equipo de trabajo concertado con la administración provincial.

Desde el Ayuntamiento se establecerá un equipo multidisciplinar con los recursos humanos disponibles y apoyado en la estructura existente en el municipio que tiene relación con la vivienda y suelo, tales como; servicio técnico, jurídico, bienestar social e igualdad, ..., según se determine.

Las funciones serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo. Dicha gestión deberá dirigirse a favorecer la promoción y construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias, bajo los posibles nuevos regímenes de protección local preferentemente.
- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones...en desarrollo del Plan, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el la participación ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.



- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la Intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

8.2.EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

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

Una vez aprobado el PMVS, se establecerá la comisión municipal de vivienda, encargada de un análisis periódico de las circunstancias que a lo largo del tiempo de vigencia del mismo, se vayan produciendo.

Por ello, la Comisión de Seguimiento elaborará un informe anual de evaluación del grado de cumplimiento y de las necesidades sobrevenidas, que justifique si fuese necesario, la modificación de las previsiones del mismo.

El Informe de evaluación anual del Plan contendrá como mínimo:

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

Para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

8.2.1. INDICADORES.

Para el seguimiento en la gestión efectiva de lo programado y la evaluación de las actuaciones ejecutadas se prevén en el Plan una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los **indicadores** que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos:

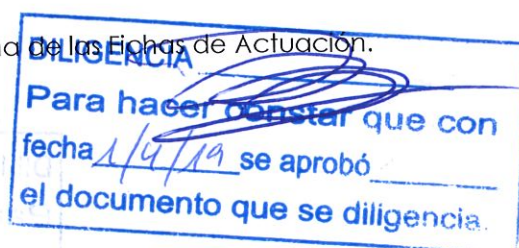
Indicadores de gestión (G)

En relación a la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento.

Indicadores de evaluación de resultados o impacto. (R)

Establecerá el resultado o impactos de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma.

Estos indicadores aparecen en cada una de las Fichas de Actuación.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALPANDEIRE

CUADRO RESUMEN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

A: VIVIENDA

B: REHABILITACIÓN

A VIVIENDA			
A1	ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	1ª Actuaciones en defensa de la vivienda.	G	Nº de asistencias técnicas realizadas/año
		R	Resultados de cada una de las actuaciones del PMVS y asistencias realizadas
	2ª Programas para la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas.	G	Nº de viv. vacías con condiciones de habitabilidad y jurídica idóneas
		R	Nº de viv. vacías que han sido ocupadas
		R	Nº de actuaciones de intermediación
	3ª Actuaciones para facilitar la permuta de viviendas.	G	Nº de viv. ofertadas
R		Nº total de hogares auxiliados	
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	4ª Promoción de alojamiento público transitorios.	G	Nº de solicitudes/año
		R	Nº de viv/alojamientos iniciadas
	5ª Promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.	G	Nº de solicitudes de ayuda/año
		R	Nº de viv. iniciadas
	6ª Definición procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP.	G	Nº demandantes
		R	Nº viviendas adjudicadas
A3	SUELO	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	7ª Patrimonio Municipal de Suelo.	G	Nº de m² de suelo /año
		R	Nº de m² suelo municipal registrado
	8ª Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.	G	Nº Solares y ruinas detectados
		R	Nº Solares y ruinas registrados

B REHABILITACIÓN			
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	9ª Rehabilitación de viviendas privada.	G	Nº de viv. detectadas con deficiencias
		R	Nº de intervenciones de mejora
	10ª Rehabilitación de viviendas municipal.	G	Nº de viv. detectadas con deficiencias
		R	Nº de intervenciones de mejora
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	11 Regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible. 15 Se proponen 5 ámbitos de actuación.	G	Nº de viviendas beneficiadas /área
		R	Nº de m² reurbanizados

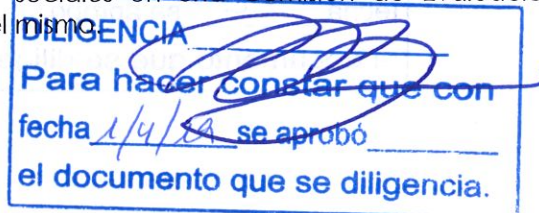
La ejecución eficaz de las propuestas recogidas requiere, más allá del compromiso del gobierno municipal, el establecimiento y puesta en marcha de estos mecanismos de gestión y evaluación necesarios, que permitan pasar del documento aprobado por el Pleno municipal en la programación anual de las actuaciones, a la gestión efectiva de lo programado, a la evaluación de la ejecución realizada y, en su caso, a la reprogramación correspondiente.

DILIGENCIA
 Para hacer constar que con
 fecha 1/4/19 se aprobó
 el documento que se diligencia.

8.3.COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Con la intención de hacer de este documento un instrumento de implicación de la población en la toma de decisiones sobre las acciones encaminadas a proporcionar una vivienda digna a todas las personas del municipio, este Plan establece una serie de mecanismos para la comunicación y participación pública en la gestión y evaluación de este PMVS, que se incorporan en el Plan de Comunicación y Participación Ciudadana el cual forma parte de este documento.

En dicho Plan se incorporaran junto a la ciudadanía, los representantes de asociaciones vecinales y sociales en una Comisión de Evaluación del PMVS durante el periodo de vigencia del mismo.



málaga DIPUTACIÓN

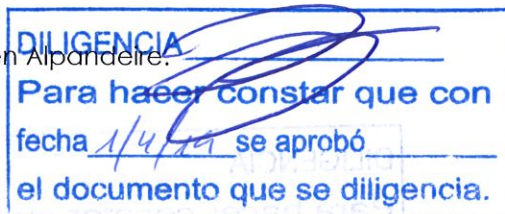
9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ANÁLISIS

01. Análisis de la realidad física y poblacional de Alpendeire.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

02. Localización de las actuaciones propuestas en Alpendeire.



10. EQUIPO REDACTOR.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga siendo Jefe del Servicio, Antonio Fernández Bordes, arquitecto.

REDACCIÓN:

Marta Galán Musatadi. Arquitecta Directora del PMVS.

Maite Morgado Collados. Arquitecta Directora del PMVS.

COLABORACIÓN:

Ignacio Molina González. Arquitecto.

Manuel Campos Mira. Arquitecto.

Antonio Martín Suarez. Delineante.

Esperanza López Gutierrez. Técnica Superior Jurídica.

Adela Martín Rodríguez. Auxiliar Administrativo.

Inmaculada Troya Ropero. Auxiliar Administrativo.

Servicio de Información Territorial. Diputación de Málaga.

Servicios Sociales. Diputación de Málaga.

Departamento de Planificación Territorial y Urbana. Turismo y Planificación Costa del Sol

Alejandro Sarmiento Merenguel. Becario estudiante de Geografía en la UMA

Yaiza Jiménez Gómez. Becaria de Geografía y Gestión del Territorio.

Cecilia Valdés. Becaria de Geografía y Gestión del Territorio.

ÓRGANO DE SUPERVISIÓN:

Mª Dolores Bullón Ayala. Alcaldesa del Ayuntamiento de Alpendeire.

Primer Teniente de Alcalde-Obras y Urbanismo, Turismo y Medio Ambiente.

Segunda Teniente de Alcalde-Bienestar Social, Mujer, Tercera Edad y Sanidad y Consumo.

Arquitecta municipal.

Servicios jurídicos y sociales.

PARTICIPACIÓN:

Vecinas y vecinos de Alpendeire.



Marta Galán Musatadi
Arquitecta

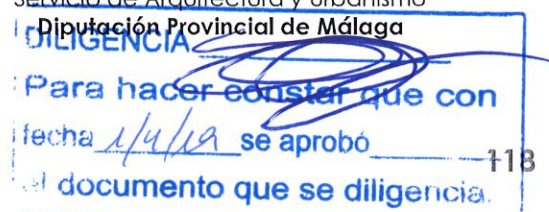
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga

Málaga, Marzo de 2019



Maite Morgado Collados
Arquitecta

Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga



GEORGIA
From the City of Atlanta
The
Georgia State Capitol
The
Georgia State Capitol