



málaga.es D. 157/2011

PMVS

I. MEMORIA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO BENARRABÁ

Mayo 2021

ÍNDICE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

TOMO I

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.2. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	4
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN	9
1.3.1. Metodología	9
1.3.2. Cumplimiento del contenido del pmvs establecido en la ley 1/2010 y d141/2016.....	10
1.3.3. Tramitación.....	13
1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN	13
1.5. EQUIPO REDACTOR.....	14
2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	16
3. ANÁLISIS	17
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA	17
3.1.1. Descripción de la trama urbana residencial existente.....	18
3.1.2. Valoración del grado de compatibilidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial.....	20
3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL	22
3.2.1. Análisis Población	22
3.2.2. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares.....	31
3.2.3. Análisis DEL PERFIL de los demandantes de viviendas	38
3.2.4. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial	38
3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO	39
3.3.1. Características del parque de viviendas	39
3.3.2. titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso	46
3.3.3. Ocupación de las viviendas	46
3.3.4. Viviendas acogidas al programa de rehabilitación autonómica.....	46
3.4. ÁMBITOS URBANOS DEGRADADOS EN EL MUNICIPIO	46
3.5. VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO.....	47
3.5.1. INFORMACIÓN APORTADA POR LA DELEGACIÓN E FOMENTO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA	47
3.5.2. INFORMACIÓN APORTADA POR LA DIPUTACIÓN DE MÁLAGA.....	47
3.5.3. INFORMACIÓN APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO	47
3.5.4. Ocupación de las viviendas públicas.	47
3.5.5. localización de vivienda protegida.....	47
3.5.6. procedimientos de adjudicación de vivienda protegida	48
3.6. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA	48
3.6.1. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE	49
3.6.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA	50
3.6.3. CONCLUSIÓN	51
3.7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.....	51
3.7.1. Planeamiento territorial	51
3.7.2. Planificación urbanística	52
3.7.3. Planeamiento municipal.....	52
3.8. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO E INVENTARIO MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA	52
3.8.1. Recursos municipales al SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	52
3.8.2. Patrimonio Municipal de Suelo y vivienda al SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.	53
3.8.3. Bienes de titularidad municipal al servicio de políticas de viviendas.	53
4. DIAGNÓSTICO	54
4.1. DIAGNOSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO	54
4.2. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS.	55
4.2.1. Evaluación de las necesidades presentes.....	57
4.2.2. alojamientos transitorios	58
4.2.3. Evaluación de las necesidades futuras	58
4.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	59

4.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO Y RECURSOS MUNICIPALES EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO -	59
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	60
5.1. OBJETIVOS DEL PLAN	60
5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN.....	60
5.2.1. Acceso a la vivienda:.....	60
5.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial:.....	61
5.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía:	62
6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	63
6.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	63
6.2. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PMVS	64
A: ACTUACIONES DE VIVIENDA.....	64
B: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN	65
C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA	69
6.3. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	69
6.4. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS	70
6.5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES	70
6.5.1. Corto plazo:.....	71
6.5.2. Medió plazo:	71
6.5.3. Largo plazo:.....	71
6.6. FICHAS DE LAS ACTUACIONES	71
7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PMVS.....	82
7.1. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	83
7.2. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS POR MEDIO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.	84
7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.	84
7.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.	84
7.5. RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL DEL PMVS.....	88
8. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	89
8.1. AGENTES RESPONSABLES DE LA GESTIÓN DEL PMVS	89
8.2. EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	89
8.3. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	91
9. CONCLUSIÓN DEL PMVS.....	92
10. PLANOS DEL DOCUMENTO DE PMVS	93

II. ORDENANZAS MUNICIPALES RMPDV

III. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TOMO II

IV. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

TOMO III

V. RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Delegación de Fomento e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Málaga, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Benarrabá en virtud del Decreto emitido por el Sr. Alcalde –Presidente de dicho Ayuntamiento de fecha 18 de mayo de 2017.

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

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

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

De acuerdo con esto, se ha redactado el PMVS del municipio de Benarrabá.

Con fecha 25 de junio de 2018, tuvo entrada en la Delegación Territorial escrito del Vicepresidente primero de la Diputación Provincial de Málaga, mediante el que dio traslado del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Benarrabá, junto con certificación del acuerdo de **aprobación inicial del mismo, con fecha 18 de junio de 2018**. En el documento de PMVS de Benarrabá, **se planteaba una reducción de Vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo**.

El informe técnico sobre el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Benarrabá tuvo entrada en el Registro General de la Diputación de Málaga, el **11 de septiembre de 2018**. Este informe se **emite a los efectos de justificación de la ayuda concedida** conforme a la orden de 27 de Abril de 2017 en la convocatoria efectuada por la resolución de 4 de mayo de 2017, en que se señalan determinados aspectos que deben subsanarse y se da plazo de dos meses desde la recepción de dicho escrito para la aportación de documento del plan corregido.

El **27 de febrero de 2019** la **Delegación Territorial de Fomento y Vivienda**, emite informe preceptivo al PMVS de Benarrabá, **en cumplimiento de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2012**, de 30 de enero, de modificación de la Ley, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Este se **emitió en sentido desfavorable** sobre el documento modificado según informe de 11 de septiembre.

Tras varias reuniones con la Delegación de Fomento y Vivienda, y contestaciones a sus informes, **la Corporación Municipal** ha visto más conveniente, **eliminar esta reducción de vivienda protegida del PMVS** acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y dejarla en el 30% de reserva que establece la LOUA en su artículo 10.1.A).b) en el documento de aprobación definitiva del PMVS.

Con fecha **13 de abril de 2021** se registra en el Ayuntamiento de Benarrabá, **escrito de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en relación a la ayuda percibida por la Diputación de Málaga para la redacción del PMVS**. Con el fin de que se proceda a su justificación, de conformidad con lo dispuesto en la Base Decimotercera de la Orden de 27 de abril de 2017. Se solicita la remisión de **una copia diligenciada en formato digital del Plan Municipal de Vivienda y Suelo**.

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

Estatal

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

Autonómica

- Estatuto de Autonomía de Andalucía
- Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la comunidad autónoma de Andalucía.
- Decreto 377/2000, de 1 de septiembre por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la comunidad autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la comunidad autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el reglamento regulador del registro público municipal de demandantes de vivienda.
- Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril por el que se establecen medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda
- Ley 4/2013, de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
- Orden de 5 de octubre de 2017 crea la bolsa de oferta de viviendas y regula el procedimiento para la declaración de permuta de vivienda protegida.
- Orden de 18 de diciembre 2017 de desarrollo y tramitación del programa de regeneración del espacio público urbano en la comunidad autónoma de Andalucía.
- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga para la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Málaga

Subvenciones autonómicas

- Orden de 24 de mayo de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

Así en el **Artículo 10.1.A).b)**, se establece que en la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

“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 para su 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.

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.”

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

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

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

De forma sintética, la Ley establece lo siguiente:

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

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

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

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

El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, que **deberán ser revisados**, como mínimo, **cada cinco años**.

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una **programación temporal** de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

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

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

El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

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

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

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas también 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 el que se regula la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el **Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**.

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

Dentro de la Disposición Adicional Tercera de la LOUA, Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone:

"Todo Plan municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al 30% de la edificabilidad del residencial,...requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación."

En la actualidad, **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.

Además de esta ley, 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. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos,

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

El artículo 31 de este Plan establece que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento se destinarán a programas para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM, salvo que el PMVS justifique su destino a otro programa, previo informe favorable.

El artículo 38 dispone que el PMVS podrá modificar las reservas establecidas en el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso.

Artículo 39.2 señala que el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler incluye como criterio para seleccionar las actuaciones a financiar, que el PMVS recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada

En cuanto a las disposiciones en materia de rehabilitación, podemos destacar el artículo 62 que recoge la elaboración del mapa urbano de la infravivienda con la información procedente de los PMVS y el artículo 90 que señala que la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemple en PMVS y cuenten con financiación municipal

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

jóvenes puedan acceder a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN

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

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 metodológica para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo"**, redactada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha 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 Benarrabá 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 y visita de campo realizada por el personal técnico de diputación para verificar y obtener informaciones reales, con consultas realizadas a vecinas y vecinos de cada núcleo de población.

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

Con esta herramienta se da cumplimiento a los aspectos relacionados en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

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

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

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

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

Las fases de Información Pública se han desarrollado empleando técnicas adecuadas, como la elaboración de un **Plan de Comunicación y Participación** al inicio de los trabajos, que ha marcado el camino a seguir e irá de forma transversal al desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Conocidas las necesidades de vivienda y suelo, tras el estudio del parque de vivienda, la población y los suelos, se procede, en un segundo momento se definen los objetivos y estrategias que han dado entrada a la formulación del Programa de Actuación del Plan, abordando la definición de los contenidos del PMVS, a partir de los objetivos y estrategias que ha establecido el Ayuntamiento.

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 PMVS se ha construido desde el inicio colectivamente.

El **Programa de Actuación** del PMVS 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 varios apartados; recogiendo en el TOMO I las dos partes básicas definidas en el art. 7 del D.141/2016 de Información y Diagnóstico y Programa de Actuación. Integrándose en el Documento aquellos anexos considerados necesarios::

TOMO I. Memoria

TOMO II. Plan de Comunicación y Participación Ciudadana

TOMO III. Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación.

TOMO IV. Expediente Administrativo

TOMO V. Resumen Ejecutivo

1.3.2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO DEL PMVS ESTABLECIDO EN LA LEY 1/2010 Y D141/2016

El contenido del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Benarrabá 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. Decreto 141/2016 en su artículo 7 y ss.

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.

A continuación se realiza un análisis y justificación de los distintos artículos normativos que establecen el contenido que deben tener los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, tanto el artículo 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía, 2016-2020.

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 13 DE LA LEY 1/2010

ART. 13.2.

A) SOBRE LA DETERMINACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Cumplimentado en el apartado 3.2 del presente PMVS, "*Análisis de la población y demanda residencial*".

B) Y C) SOBRE LAS PROPUESTAS DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS

Cumplimentado en el apartado 3.3 del presente PMVS, "*Análisis del parque de viviendas del municipio*".

Cumplimentado en el apartado 4.2 del presente PMVS, "Diagnostico de la problemática de del municipio en materia de vivienda y evaluación de las necesidades actuales y futuras".

Cumplimentado en el apartado 4.3 del presente PMVS, "Diagnostico de las necesidades de actuación en el parque de vivienda del municipio y características de la demanda de vivienda protegida".

D) SOBRE LAS PROPUESTAS DE ACTUACIONES DIRIGIDAS A FOMENTAR LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Cumplimentado en el apartado 6.2.B del presente PMVS, "*Actuaciones propuestas en el PMVS*".

E) MEDIDAS TENDENTES A LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Cumplimentado en el apartado 6.2.B del presente PMVS, "*Actuaciones propuestas en el PMVS*".

F: PROPUESTAS DE CUANTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Cumplimentado en los apartados 4.2 y 4.3 de análisis y en el apartado 6.2.B del presente PMVS, "*Actuaciones propuestas en el PMVS*".

G: ESTABLECIMIENTO DE LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN.

Cumplimentado en el capítulo del presente PMVS, referido a la "*Ordenanza reguladora del procedimiento de adjudicación*".

H: MEDIDAS DE SEGUIMIENTO Y APLICACIÓN DEL PLAN.

Cumplimentado en el apartado 8 del presente PMVS, "*Gestión y evaluación del PMVS*".

I: RESTANTES MEDIDAS Y AYUDAS PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

Cumplimentado en el apartado 6.del presente PMVS, "*Programas de actuación*".

ART. 13.3: SOBRE LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES

Cumplimentado en el apartado 6. 5 y 6.6 del presente PMVS, "*Programación de las actuaciones y fichas*".

ART. 13.4: ESTUDIOS, INFORMES Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN.

Desarrollado en los puntos 2 "*Comunicación y participación ciudadana*", punto 3 "*Análisis*" y punto 9 "*Planos*" del presente PMVS.

ART. 13.5: EN REFERENCIA A LAS NECESIDADES MUNICIPALES EN BASE A LOS DATOS DEL RPMDVP

Al no existir RPMDVP actualizado, las necesidades de vivienda han sido determinadas en el presente Plan mediante medios propios, en contacto con los distintos agentes intervinientes e involucrados por el plan; y la realización de trabajo de campo.

ART. 13.6: EN REFERENCIA A LA TRAMITACIÓN DEL PMVS.

Una vez aprobado el PMVS este será remitido por el Ayuntamiento a la Consejería competente en materia de vivienda.

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7.2 DEL DECRETO 141/2016

ART. 7.2.A: SOBRE EL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**1: ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO**

Cumplimentado en el apartado 3.2 del presente PMVS, "*Análisis de la población y demanda residencial*".

2: DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL

Cumplimentado en el apartado 3.1 "Descripción de la realidad física del municipio" 3.3 "Análisis del parque de viviendas del municipio" y 3.4 "Análisis de la oferta de la vivienda" del presente PMVS.

3: SOBRE LOS RECURSOS DEL PMS

Cumplimentado en el apartado 3.6 del presente PMVS, "Recursos municipales, patrimonio de suelo e inventario municipal"

4: RELACIÓN DE LOS TERRENOS O EDIFICACIONES INSCRITAS EN REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Cumplimentado en el apartado 3.6 del presente PMVS, "Recursos municipales, patrimonio de suelo e inventario municipal"

5: ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO RESPECTO A LA VIVIENDA.

Cumplimentado en el apartado 3.5 del presente PMVS, "Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico vigente".

ART. 7.2.B: SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**1: MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Cumplimentado en el punto 6 "*Programa de Actuación*" del presente PMVS, en sus apartados 6.1 - 6.6

2: SOBRE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN

Cumplimentado en el punto 7 "*Evaluación económica financiera del Plan*" del presente PMVS, en sus apartados 7.1 - 7.5

3: SOBRE LOS MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN, DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.

Cumplimentado en el punto 8 " *Gestión y evaluación del Plan*" del presente PMVS, en sus apartados 8.1-8.3

1.3.3. TRAMITACIÓN

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

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

2. **Aprobación inicial por el Pleno.** Artículo 22.2d) Ley 7 /1985 de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47 .1 LBRL

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

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

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

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

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

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

En dicho procedimiento de aprobación se deberá tener en cuenta, además las particularidades establecidas por la materia específica de vivienda y por la propia organización municipal.

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

Por otro lado, la modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012 de 30 de enero, contiene en su disposición adicional tercera, el **carácter preceptivo del informe de la Consejería competente** en materia de vivienda, **que debe emitir , con carácter previo a la aprobación del PMVS, si el mismo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial**, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre . Que no es el caso de este municipio.

1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN

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

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

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva, la cual dará lugar a la estructura del documento:

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

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

1.5. EQUIPO REDACTOR

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Benarrabá ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga.

Directora

M^a Luisa Escudier Vega. Arquitecta

Redactores

Esperanza López Gutierrez. Técnico Superior Jurídico

Antonio Martín Suarez. Delineante

Adela Martín Rodríguez. Auxiliar Administrativo

Inmaculada Troya Roperó. Auxiliar Administrativo

Maria Herrera García. Estudiante becaria de arquitectura de la Universidad de Málaga.

Alejandro Sarmiento Merenguel. Estudiante becario geografía de Universidad de Málaga.

Yaiza Jiménez Gómez. Estudiante becaria de geografía de la Universidad de Málaga.

Cecilia Valdés. Estudiante becaria de geografía de la Universidad de Málaga.

Colaboradores

•Servicio de Información Territorial. Diputación de Málaga

•Departamento de Planificación Territorial y Urbana. Turismo y Planificación Costa del Sol

- Servicios Técnicos del Ayto de Benarrabá

Órgano de Coordinación Técnica

- Directora PMVS: M^a Luisa Escudier
 - Agentes Principales: Vecinos de Benarrabá
 - Agentes Colaboradores: Ayuntamiento de Benarrabá
- Secretaria- Interventora Municipal: Ángela Pérez Torres.
Delegación de Asuntos Sociales. Diputación de Málaga

Órgano de supervisión

- Alcalde: Silvestre Barroso Jarillo

Málaga, Mayo 2021



2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como establece la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en su artículo 11, en la elaboración de los PMVS es necesario fomentar la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

De este modo el Plan de Comunicación y Participación ciudadana resultante de este proceso se irá desarrollando en paralelo a la tramitación y seguimiento del documento en sus distintas fases, que vienen detalladas en el **Apartado II. Plan de Comunicación y Participación Ciudadana**, del presente tomo.

Como síntesis del proceso señalar que el 21 de Julio de 2017 se inicio este proceso con el envío al Ayuntamiento de Benarrabá de la encuesta previa, para que recabasen la información de los principales agentes sociales, así como de los habitantes de Benarrabá.

Según informe de la Secretaria- Interventora Municipal, la **encuesta previa del PMVS de Benarrabá** fue repartida en cada domicilio y publicitada mediante cartelería entre los días 26 de julio y el 7 de agosto de 2017. En este periodo se presentaron cuatro encuestas cumplimentadas en soporte papel y ninguna encuesta se presentó vía web, por lo que el total de encuestas del municipio de Benarrabá ascienden a cuatro.

ENCUESTAS TOTALES	PRESENTACIÓN	
	A PAPEL EN AYUNTAMIENTO	VÍA WEB
4	4	0

Del análisis de las mismas, se deducirá una información que nos acerque al conocimiento de las necesidades actuales de la población.

Por otro lado, con fecha 30 de agosto de 2017 se envía vía postal un modelo de **Consulta Previa del PMVS** para su aprobación por el pleno, para que sea expuesta en el Tablón web del Ayuntamiento, para el conocimiento de todos los vecinos. Que según informe de la Secretaria Interventora con fecha 20 de septiembre de 2017 fue objeto de información pública mediante anuncio en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento entre el 20/09/2017 y el 16/10/2017, no constando que se haya presentado ninguna alegación.

Cuando se entregue el documento de PMVS y se apruebe, volverá a someterse a un periodo de información pública, para que los ciudadanos puedan ser conocedores del

mismo y puedan participar, mediante la realización de alegaciones, en el contenido del mismo.

3. ANÁLISIS.

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

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

El municipio de Benarrabá se localiza al oeste de la provincia de Málaga en la comarca natural del Genal en la Serranía de Ronda. El núcleo se encuentra en la zona este del término municipal. Tiene una superficie de aproximadamente 26 km² y su núcleo una altitud de 550 metros sobre el nivel del mar. A 152 km de la capital, el término municipal limita al norte con Benarrabá y Benalauría, al sur con Gaucín y Casares y al este con Genalguacil y Jubrique. Los principales ejes articuladores del territorio son las carreteras autonómicas A-369 y la MA-8303.

La superficie de su término municipal es de 2490 hectáreas y su **población actual (*Padrón de 2016) es de 493 habitantes.**

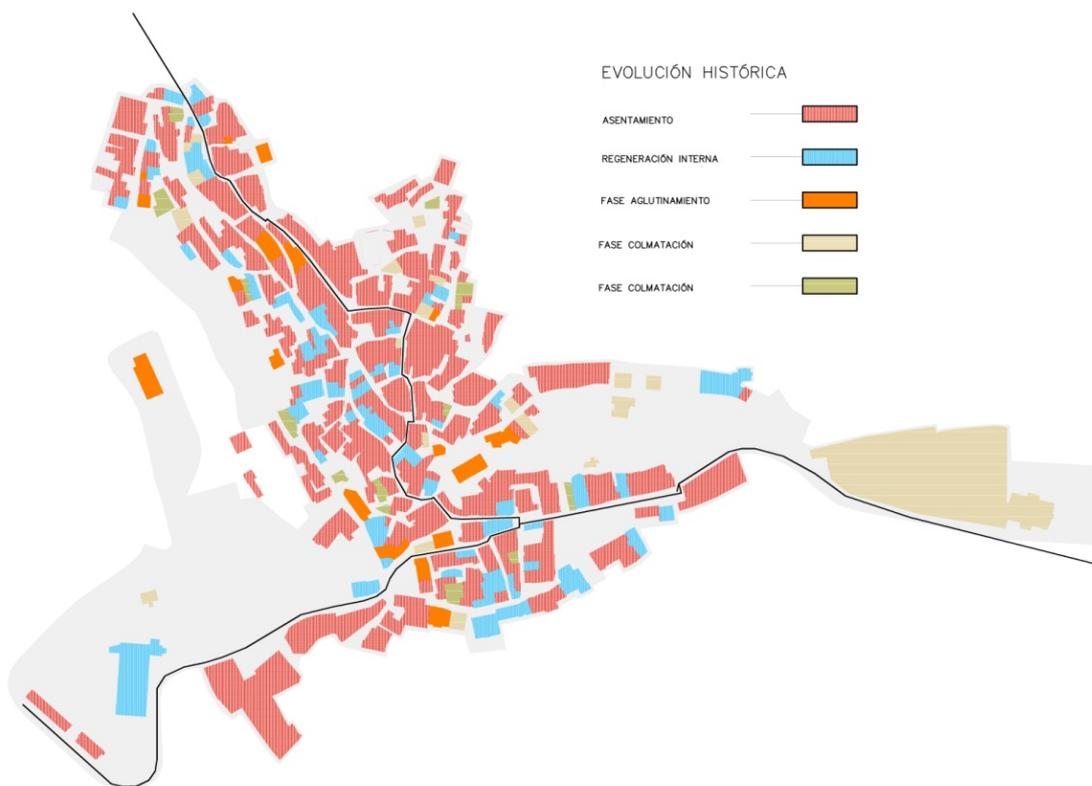
En general, los asentamientos de la Serranía se encuentran en cuanto a su disposición espacial y localización, fuertemente condicionados por las características topográficas del área en que se encuentran. Benarrabá muy especialmente, es claro ejemplo de esta situación. De la adecuación a la topografía del terreno, resulta una **forma en L** adaptada a las curvas de nivel. La forma de Benarrabá es compacta, resultado de un crecimiento concentrado sobre un espacio escaso. El casco urbano se encuentra en una ladera orientada al este, que alcanza pendientes de hasta el 80%. El caserío, no obstante se concentra en aquellas áreas donde la pendiente se suaviza, siendo su altitud media de 550 metros. Al núcleo urbano de Benarrabá se accede a través de la carretera MA-8303, derivación de la A-369, de Ronda a Gaucín que acaba en el pueblo.

La situación del núcleo urbano de Benarrabá se encuentra delimitada por dos importantes vías de comunicación que atraviesan parcialmente el núcleo, la A-369 al norte y la MA-8305 en los límites sur y oeste, y fuertemente condicionado por las **excesivas pendientes**, presentando una **fisionomía irregular**.

Se ha realizado un estudio mediante ortofotografías 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.** Como pautas de asentamiento, el núcleo original buscaba una topografía expuesta, con dominio altimétrico relativo sobre los terrenos circundantes, para garantizar una ventilación y un soleamiento adecuado, así como un **control visual de los campos circundantes**. Debemos distinguir **dos zonas** que conforman el actual núcleo urbano; la primera de ellas asentada sobre la ladera parece ser origen del municipio debido a sus enrevesadas y tortuosas calles que delatan una innegable tradición **musulmana**. La segunda, debido a una **expansión** por el crecimiento de la población de este núcleo primigenio durante la **época cristiana** se desarrolla cerca del río formando una colina de mayor desnivel topográfico. En ambas destaca una extremada aglutinación de construcciones que apenas permite la aparición de espacios vacíos.

- **Regeneración interna.** Es significativa la ausencia histórica de transformaciones urbanísticas, el núcleo apenas ha sufrido transformaciones a lo largo de su historia. El único esfuerzo de reforma en el tejido urbano posiblemente sea el que dio lugar a la plaza de la Veracruz (crecimiento del núcleo primitivo a lo largo del collado). En esta fase, se observa cómo en torno al eje marcado por la calle Ronda-Pósito-Calzada y Calle Cerro se produce una **regeneración del tejido dentro de sus límites**. El núcleo no se extiende sino que se renueva en su interior, siguiendo este eje norte-sur que vertebraba al pueblo. Quizá el motivo sea la accesibilidad, ya que se trata de un itinerario transitable por tráfico rodado en su totalidad.
- **Fase de cohesión.** Las dos zonas que conformaron el asentamiento primigenio (asentamiento musulmán y crecimiento cristiano) están constituidas y vinculadas a los dos ejes principales de crecimiento longitudinal y transversal. En esta fase se produce la cohesión de ambas zonas en la **intersección de ambos ejes**, mediante el completado de la trama, constituyendo así el codo de la L, morfología adoptada para adoptarse a la topografía.
- **Colmatación de trama.** Una de las características de este núcleo urbano y en general de todos los de la Serranía de Ronda, es su compacidad extrema, apenas dejan espacios vacantes en su interior. En este periodo, se rellenan los vacíos dispuestos de manera aislada en la trama existente y algunas edificaciones en líneas de calles perimetrales con parcelas ortogonales de mayor amplitud.



3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE

El núcleo urbano de Benarrabá 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 disperso por el núcleo constituido por talleres, almacenes y pequeñas fábricas.

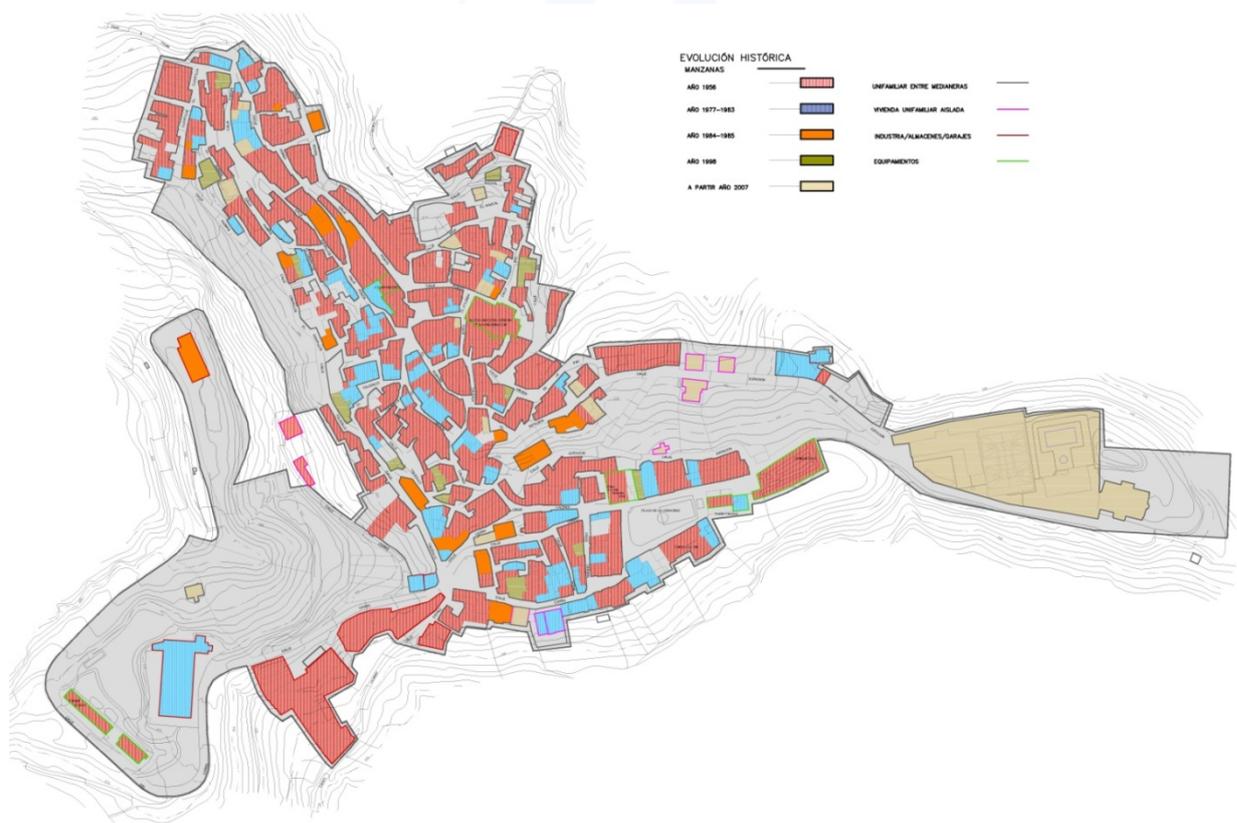
En el casco urbano de Benarrabá podemos distinguir tres áreas morfológicas dentro de la trama urbana:

Núcleo tradicional. Está formado por una trama urbana histórica de calles estrechas y tortuosas, escasos espacios públicos y equipamientos, corresponde al núcleo histórico de Benarrabá. Conforman el origen del núcleo de población, donde se ha mantenido la tipología tradicional o ha sufrido una renovación ponderada. En su mayoría está formada 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, adaptándose a la topografía del terreno con una ocupación masiva del suelo, aunque la impronta ortogonal de la edificación impone una cierta ortogonalidad general al perímetro de los solares. 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 trozos de calles perimetrales y sobretodo los bordes del collado.

Núcleo de ensanche. Se corresponde a la reciente expansión del núcleo a las áreas situadas en el margen sureste en el entorno de la Avenida Miguel Pérez Delgado, donde las edificaciones principalmente son vivienda unifamiliar adosada.

Edificación dispersa. Finalmente, existen diversos ejemplos de edificación aislada en la entrada al pueblo tales como viviendas y naves industriales.

La **tipología edificatoria**, es similar en todo el núcleo urbano. Se mantienen las características de la tipología tradicional. La poca altura del caserío, permite una buena adaptación a la topografía del terreno. En general no existen edificios con distorsiones volumétricas o estilísticas importantes. La vivienda tradicional en Benarrabá consta de dos plantas (pb+1) (excepcionalmente tres). El patio no es un elemento característico de estas viviendas, y tan solo las más grandes lo tienen. A pesar de lo comentado, la gran mayoría del caserío ha sido renovado, siendo predominante las construcciones que superan las dos plantas de altura, y en muchos casos incluso tres.



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 a las construcciones de los años 70 y 80. Las edificaciones aisladas se encuentran al sureste y suroeste del núcleo de población y son de más reciente construcción. Como se puede observar no hay grandes variaciones tipológicas. **La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras**, siendo poco significativo el porcentaje de viviendas plurifamiliares. Respecto a estas últimas hay que indicar que debido al excesivo desnivel de las calles, es frecuente que estas tipologías de vivienda unifamiliar se desarrollen de forma que a una misma parcela catastral pertenezcan varias viviendas a las que se accede por calles diferentes.

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

Actualmente, el municipio de Benarrabá no cuenta con ningún instrumento de planeamiento municipal definitivamente aprobado. Por ello, no podemos hablar de crecimientos urbanos contemplados en planes urbanísticos ni de su capacidad de crecimiento residencial.

Por otro lado, nos encontramos la totalidad del término protegido por el P.E.P.M.F. (Plan Especial de Protección del Medio Físico) hallándose en él los complejos serranos de interés ambiental Valle del Genal (SNUP-CS-20) y Valle del río Guadiaro (SNUP-CS-21) tratándose de **suelos no urbanizables de especial protección**. Debido a esta imposibilidad física de crecimiento entorno al núcleo de Benarrabá, el crecimiento residencial sigue el modelo de ciudad compacta evitando la dispersión en el territorio que contamine la riqueza paisajística del Término. Por tanto, el suelo residencial se limita a consolidar y reordenar los bordes como única alternativa de crecimiento. Por otro lado, las excesivas pendientes y la ubicación actual de algunas infraestructuras condicionan el crecimiento del casco.

La dimensión del **crecimiento futuro se adaptará a los criterios dimensionales del POTA**, en relación con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas: Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, como se justificará a continuación.

Al **no disponer de planeamiento vigente** en el municipio, no existe referencia de desarrollo de un planeamiento anterior. Se da preferencia a la ordenación de sectores que consoliden los bordes de la ciudad consolidada en el núcleo de Benarrabá y que complete el crecimiento ya iniciado.

No se alterará el modelo de asentamiento existente en el municipio, ni los suelos que deben ser preservados del desarrollo urbano. La Administración competente debe informar de la existencia de recursos hídricos para las previsiones del crecimiento que se propongan.

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

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

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

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

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

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

Para analizar cuál es el número de viviendas necesarias para facilitar el acceso a una vivienda por la población del municipio, es necesario establecer el número de personas por vivienda que establece la ORDEN de 29 de septiembre de 2008 en 2,4 hab/viv.

La **densidad de población por zonas es bastante homogénea**, ya que las morfotipologías residenciales del núcleo son parecidas respecto al uso, residencial unifamiliar en la mayoría de los casos. Tendencialmente, el crecimiento del uso residencial se prevé alrededor del núcleo urbano, en los pocos terrenos aptos para la edificación, principalmente hacia el oeste, y colmatando los vacíos existentes en la trama. Al norte por debajo de Calle Málaga y Calle Pósito, se prevén también nuevos crecimientos.

Se ha realizado un plano de **solares vacíos o en ruinas**, y existe un total de **46** en Benarrabá. Estos se reparten de manera **homogénea por el núcleo** tradicional, sin embargo, aparecen de manera significativa en su borde oeste, conformando un área con potencial de crecimiento residencial mediante la **definición de los límites del núcleo**.

Tras este análisis realizado, se observa que Benarrabá **no tiene un gran potencial de absorción de crecimiento residencial** por los siguientes motivos:

- La **excesiva pendiente** es el principal condicionante que imposibilita el crecimiento del núcleo.
- Su situación dentro del complejo serrano de interés ambiental Valle del Genal, protegido por el **P.E.P.M.F.**
- Escasa capacidad de absorción de crecimiento residencial por colmatación de **vacíos** en su núcleo.

Finalmente, desde el punto de vista funcional, los equipamientos públicos se ubican en parcelas destinadas exclusivamente a estos usos, y en su mayoría, a excepción de las naves (a la entrada del núcleo) ocupadas por la escuela taller y el Centro Guadalinfo, dentro del casco urbano. Las dotaciones generales básicas se localizan en el núcleo primitivo más antiguo por lo que aunque tiene una posición centralizada plantean el inconveniente de la escasez de aparcamiento y mala accesibilidad. Por otro lado, los nuevos equipamientos (colegio, polideportivo, piscina municipal, hotel...), se sitúan en el área de expansión. En cuanto a los espacios libres, no existe ninguno con la suficiente entidad, salvo la Plaza de la Veracruz. El núcleo primitivo, debido a su extrema compacidad carece de espacios libres significativos.



3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

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

La fecha de elaboración de los epígrafes correspondientes al análisis sociodemográfico del PMVS, son anteriores a la fecha de aprobación inicial del PMVS, y es por esa razón por la que la información, una vez transcurre tiempo entre la ejecución técnica de esa parte del análisis, y la redacción final y posterior aprobación del PMVS, pueda quedar desactualizada.

Además, la información publicada y supuestamente actualizada, lo es solamente de forma parcial (población total y desagregada por sexo), por lo que en todo caso, supondría un análisis que no seguiría un criterio de uniformidad (unos datos de un año, y otros datos de otro año, aun proviniendo de la misma fuente).

Incluso, se estima que las posibles variaciones demográficas que se pudieran encontrar, no han de afectar en medida extrema.

3.2.1. ANÁLISIS 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 Benarrabá asciende a 493 habitantes. Ello supone un 0,9% de los habitantes de la comarca de la Serranía de Ronda y el 0,02% de la provincia malagueña. Se trata, por tanto, de uno de los municipios con menor población de la provincia de Málaga. Por sexos, en el año 2016 habitaban el municipio 248 hombres, lo que supone un 50,3% del total de la población, frente a las 245 mujeres que completan el 49,7% restante.

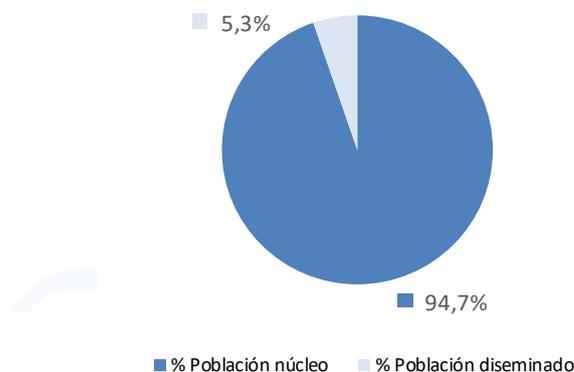
Figura 1. Población por sexo. Año 2016

	Población	%
Hombres	248	50,3%
Mujeres	245	49,7%
Total	493	100,0%

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

La distribución de la población dentro del espacio territorial del término municipal se concentra en el núcleo urbano, ya que éste cuenta con el 94,7% de la población, mientras que la población que vive en diseminados representa el 5,3% del total de habitantes del municipio (existe sólo un 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 24,9 km², la densidad de población en el término municipal asciende a 19,8 hab/km². Este valor es muy inferior al 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

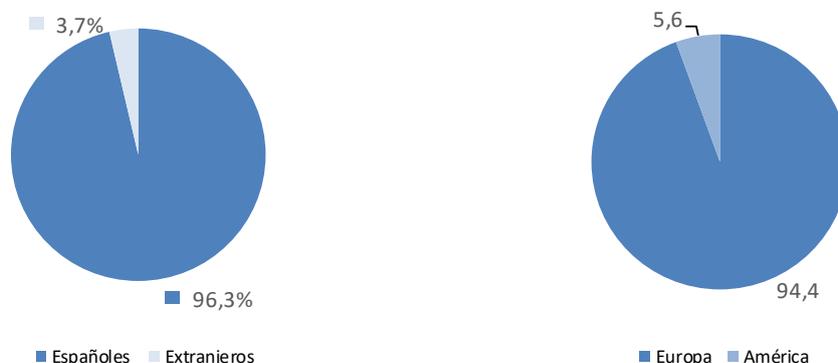


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo de Población y Viviendas. INE

POBLACIÓN EXTRANJERA

Del total de efectivos del municipio en 2016, un 3,7% proviene del extranjero, valor muy inferior al peso registrado en la provincia (14,7%). En cuanto al principal continente de procedencia destaca Europa, ya que más de nueve de cada diez vienen de ese continente, el resto provienen de América.

Figura 4. Población extranjera Benarrabá (2016)

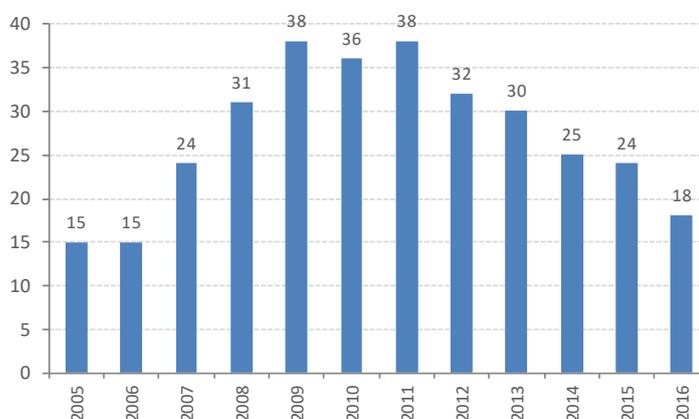


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

La principal nacionalidad de residentes extranjeros del municipio es Rumanía, casi dos de cada cinco provienen de este país, posteriormente destacan Reino Unido y Alemania, con el mismo porcentaje del 27,8%. En el caso de la población de Rumanía, llegan a estos municipios con el fin de poder trabajar en la agricultura u otros servicios y obtener recursos económicos, mientras que la población británica y alemana (y en general la europea y occidental) buscan en Benarrabá una segunda residencia o una vivienda turístico-residencial, debido al efecto 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 ha tenido un leve aumento, llegando a estar empadronados en este municipio 18 personas de nacionalidad extranjera al final del periodo analizado, frente a los 15 de 2005. No obstante, durante este periodo se suceden dos tendencias, una primera tendencia creciente, desde el inicio hasta 2011, donde al igual que en 2009, se registra el máximo con 38 extranjeros, para a continuación iniciar un periodo de descenso hasta la actualidad. Con respecto a la provincia el peso de esta población es muy reducido, ya que no alcanza a representar ni el 0,01% de los extranjeros residentes en la provincia (239.760 en el año 2016).

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

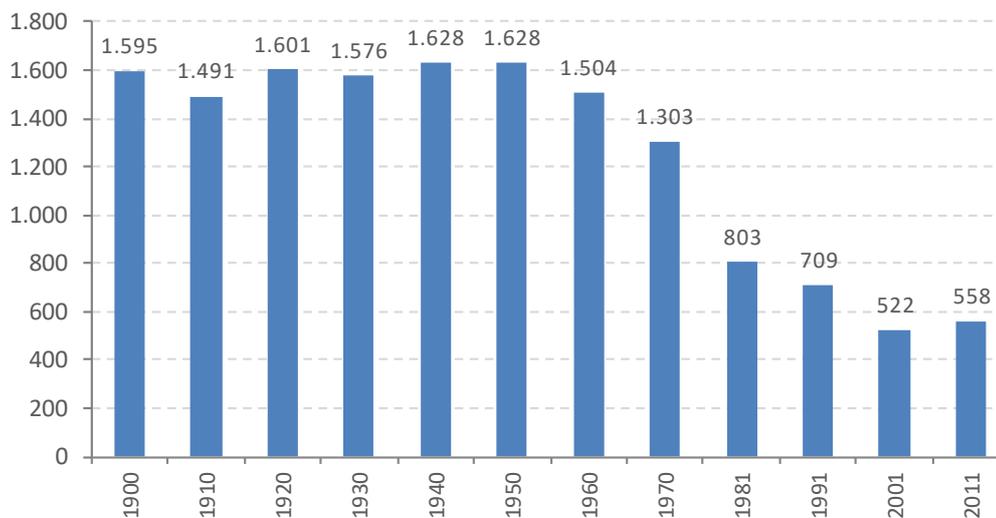


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

DINÁMICA DEMOGRÁFICA

Atendiendo a las cifras contenidas en los censos poblacionales realizados a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI, se puede comprobar cómo el municipio de Benarrabá ha mantenido estable su índice de población hasta 1950, con valores en torno a los 1.500 habitantes, y llegando en las dos últimas décadas a superar los 1.600 habitantes. Sin embargo, posteriormente empieza una senda decreciente, de hecho, durante la década de los años 70 experimentó la etapa de mayor despoblación, pasando de 1.303 a 803 habitantes. En las últimas décadas, aunque menos pronunciado, se ha seguido produciendo un descenso constante de la población hasta principios del siglo XXI, que pasa a tener una leve tendencia ascendente en la última década del análisis, alcanzando 558 habitantes en 2011.

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, y muy especialmente en este caso, durante el decenio de los años setenta, que dieron lugar a una nueva distribución espacial de la población en el que las zonas rurales perdieron gran parte de sus recursos humanos a favor de los grandes núcleos urbanos y todo el litoral mediterráneo, condicionando tanto el crecimiento de las áreas expulsoras como receptoras.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (2005-2016)

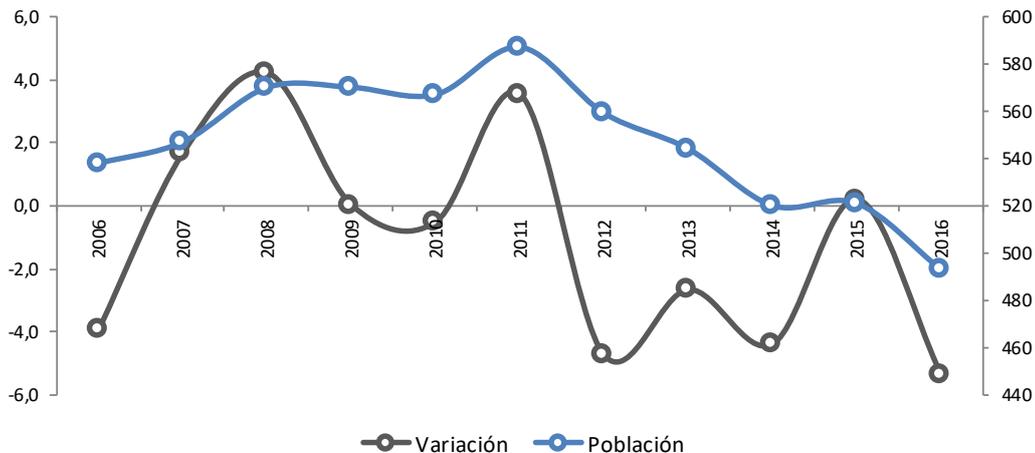
No obstante, es necesario realizar un análisis de la evolución reciente de la población del municipio de Benarrabá atendiendo a las cifras contenidas en los datos del Padrón municipal de habitantes, que muestra un descenso en el período comprendido entre los años 2005 a 2016. Así, el balance para este periodo pasa desde los 560 habitantes en 2005 a los 493 en 2016, lo que representa un -12,0% menos de población para este periodo.

Un análisis detallado de lo que ha sucedido pone de manifiesto que Benarrabá, aunque tiene altibajos en este periodo, la tendencia es mayoritariamente negativa. La población muestra seis de los once años analizados con una variación interanual negativa, registrándose en 2008 el mayor aumento de población (4,2%) y 2016 el descenso más significativo (-5,4%).

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.

Figura 7. Evolución de la población 2005-2016

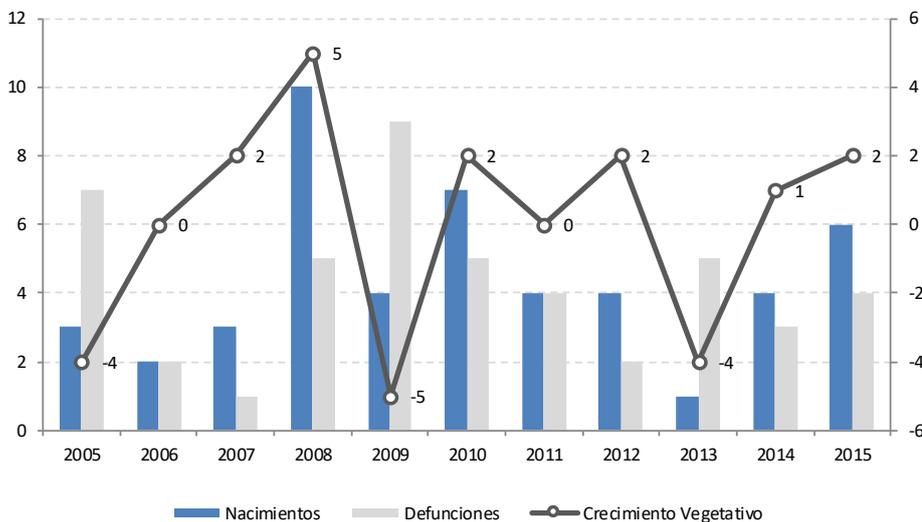


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

CRECIMIENTO VEGETATIVO

El crecimiento vegetativo del período 2005-2015 en Benarrabá es positivo, aunque se observan algunas oscilaciones. Así, el número de nacimientos supera al de defunciones (crecimiento vegetativo positivo) en la mayoría de los años de este análisis, a excepción de 2005, 2009 y 2013 donde el saldo es negativo, y siendo 2008 el año con el valor positivo más alto, con 5 personas más.

Figura 8. Movimiento natural de la población



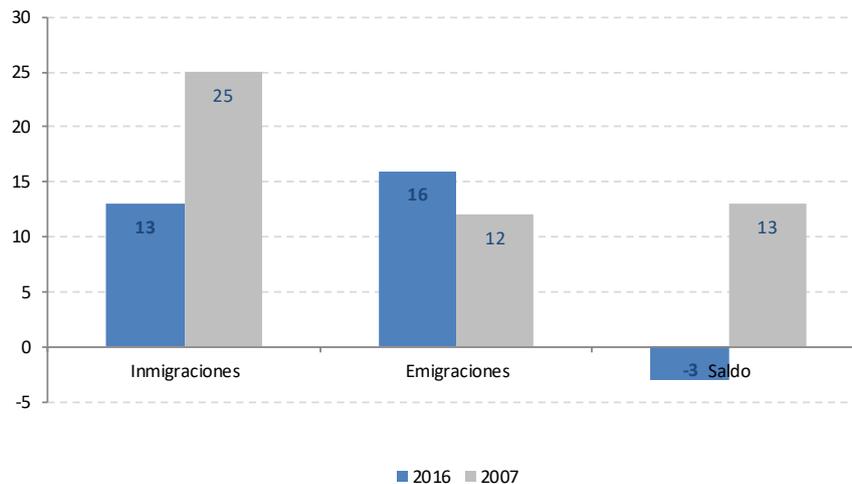
Fuente: Elaboración Propia a partir de Movimiento Natural. INE

SALDO MIGRATORIO

Con relación al saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes), en el término municipal de Benarrabá, para el año 2016 el balance resulta negativo, es decir, el número de emigraciones supera al de inmigraciones en 3 personas. Si analizamos el dato al inicio del

periodo objeto de estudio (año 2007), éste presentaba un balance positivo (13 personas más). Por tanto, la variación en el saldo migratorio en los años 2007/2016 es negativa.

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



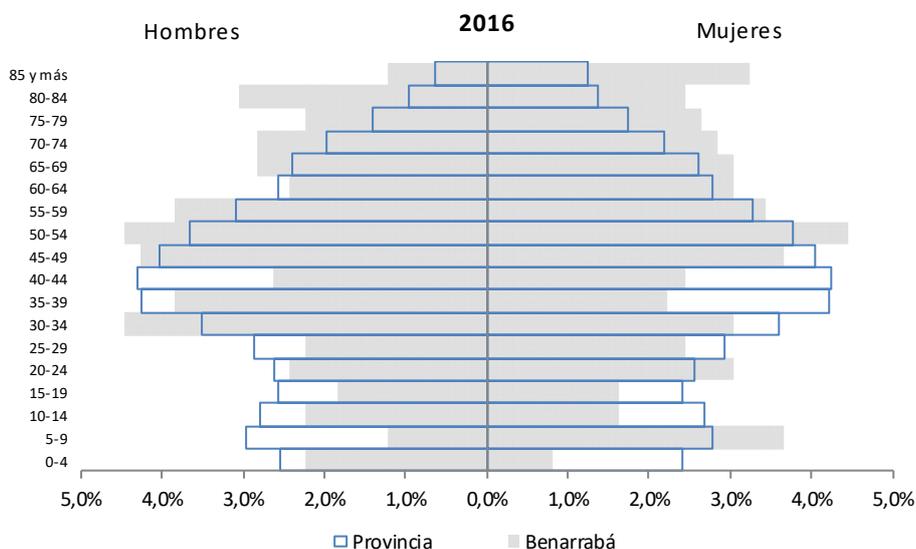
Fuente: Elaboración Propia a partir de Estadística de Variaciones Residenciales. INE

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La estructura por edad de la población del municipio de Benarrabá 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. En el año 2016, la población masculina del municipio es mayoría con el 50,3% (248 hombres), frente al 49,7% de la población femenina (245 mujeres).

No obstante, hay que precisar que, debido a la muy baja población de este municipio, hay diferencias significativas en la lectura e interpretación de los resultados.

Figura 10. Pirámide de población Benarrabá (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir 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 50 a 54 y de 30 a 34 años con el 4,5%, en ambos casos, seguidos por los que tienen entre 45-49 años que alcanzan el 4,3%. Por lo que respecta a los tramos de menor edad, resulta significativo señalar que el municipio tiene menos proporción de población que la provincia. Y en lo referente a los intervalos de más edad, éstos en Benarrabá tienen 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, el grupo de 50 a 54 es el más numeroso, con un porcentaje del 4,5%. Seguidamente, a un nivel inferior se encuentran los intervalos de 50 a 54 y de 5 a 9 años ambos con el 3,7%. En los tramos inferiores de edad hay también menos proporción de población que en la provincia (salvo en el caso particular de 5 a 9 años, se trata de un caso excepcional debido a la escasa población del municipio) 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).

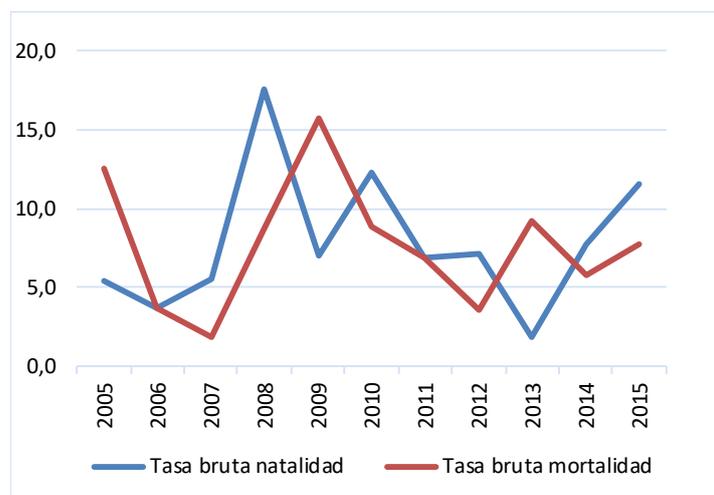
Los porcentajes de este espacio territorial nos proporciona una pirámide de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional. Como es obvio, y se 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 de ambas tasas.

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



Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. INE

En líneas generales, la tasa de natalidad supera a la tasa de mortalidad, registrándose un crecimiento natural positivo en la mayoría de los años analizados. En concreto, 2008 en positivo y 2009 en negativo son los años que presentan una mayor diferencia entre ambas tasas, concretamente de 8,8 puntos en 2008 y -8,8 en 2009.

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 camino de 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 11,8% en Benarrabá en 2016, debería ser un 35% o más para que a una población se la considere población joven. En Benarrabá, por tanto, tendría que haber más del triple de población joven para poder obtener este calificativo.

Respecto al *índice de vejez* (26,4%) se confirma un elevado envejecimiento de la población, ya que para que una población no sea considerada envejecida, el porcentaje del índice debe ser inferior al 15%.

Figura12. Índices de Vejez y Juventud (2016)

Indicadores	Benarrabá
Vejez	26,4
Juventud	11,8

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

ÍNDICE DE DEPENDENCIA

Otro indicador que tener presente en el estudio demográfico es el *índice de dependencia*, que indica la cuota de la población agrupada mayor de 65 años y menor de 15 respecto al grupo de edades intermedias. Así pues, el dato para 2016 del municipio asciende al 61,6%, en la Serranía de Ronda al 51,7% y en la provincia de Málaga el 48,6%. Como se puede observar, el dato municipal está muy 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.

Figura13. Índice de Dependencia (2016)

Indicadores	Benarrabá
Dependencia	61,6

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

MERCADO DE TRABAJO

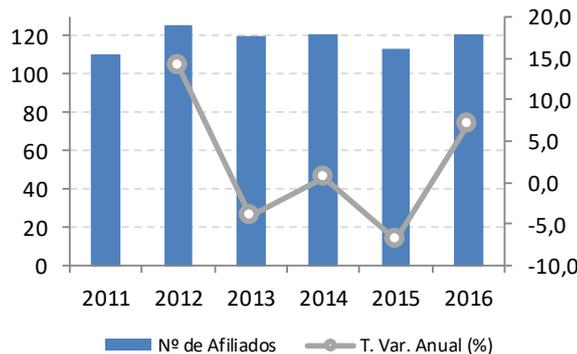
Este bloque trata de ofrecer un análisis del mercado de trabajo de Benarrabá, dado que no se dispone de información de la Encuesta de Población Activa (EPA) a nivel municipal, y los datos del Censo son de 2011, se va a realizar una aproximación a través de otros indicadores. En concreto, para estimar 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 ocupados del municipio de Benarrabá, se va a realizar un análisis del número de afiliados a la Seguridad Social en el periodo 2011-2016.

El total de afiliados (media anual) para el municipio de Benarrabá, en 2016, asciende a 120. Si se realiza una comparación con el inicio del período de análisis, en 2011, se puede observar que el número de afiliados ha aumentado ya que contaba con 110 afiliados. Por tanto, los afiliados han crecido un 9,4% en dicho periodo.

Figura 14. Evolución de los Afiliados (media anual)



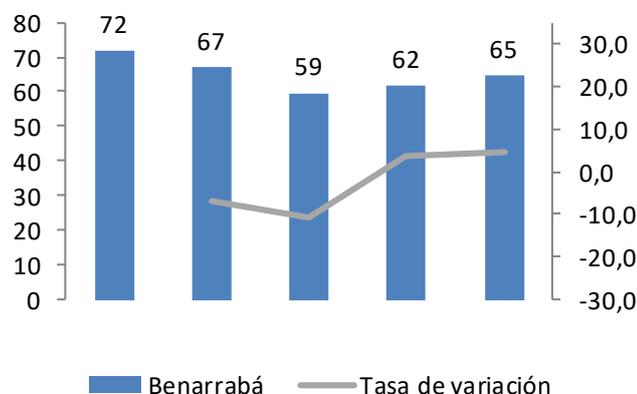
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

POBLACIÓN PARADA. PARO REGISTRADO

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

Para ello situaremos el análisis en el periodo 2012–2016, donde se observa un descenso de la población parada en el municipio de Benarrabá, en concreto de un -10,1%, pasando de un registro de 72 personas paradas al inicio del periodo hasta llegar a 65 en 2016. En el caso de la comarca de la Serranía de Ronda, se observa también un ligero descenso del paro registrado de un -4,1%, mientras que en la provincia de Málaga en su conjunto descendió en un -11,7%.

Figura 15. Paro registrado en Benarrabá

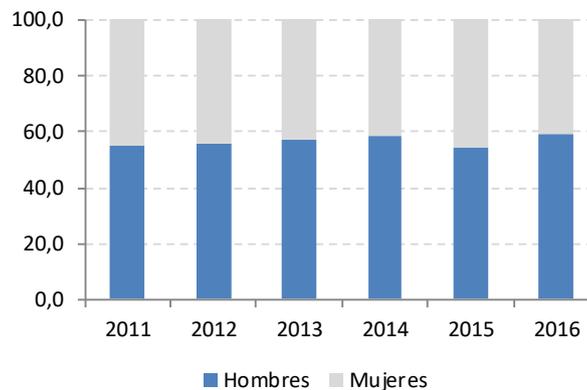


Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016 (así como en todos los años del periodo analizado), podemos advertir que, en el caso de Benarrabá, la población masculina supera a la femenina (59,5% para ellos y

40,5% para ellas), al contrario de lo que sucede en el ámbito comarcal y provincial, donde hay una mayor cuota del paro femenino.

Figura 16. Paro registrado por sexo en Benarrabá



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

3.2.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

INTRODUCCIÓN

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

Para estimar la evolución futura de la población, se pueden utilizar métodos relativamente sencillos que se limitan a aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento de la población (método de extrapolación), ya sea exponencial o geométrica, que reflejan un crecimiento futuro de la población total sin desagregarla por sexo o edad, sin tener en cuenta la posible evolución de los diferentes flujos demográficos que intervienen en el tamaño y composición de la población de un territorio (mortalidad, fecundidad y migraciones)¹.

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

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

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

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

sexo y edad, por lo que se pueden conocer las características de la población que va a residir a corto plazo en Benarrabá.

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

METODOLOGÍA

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

Así, tomando como referencia la proyección de población de la provincia para los años 2021, 2026 y 2031, se ha calculado la proyección de población para esos mismos años del municipio de Benarrabá, a través del cálculo de unos coeficientes de crecimiento por cohortes de edad del área mayor (provincia de Málaga) y del área menor (Benarrabá), 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

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

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

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 femenina de 15-49 es constante en el tiempo para las áreas pequeñas con respecto a la mayor:

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

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

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

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

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 a partir de mediados del siglo pasado vivió un proceso de descenso de población, que continúa prácticamente hasta la actualidad.

Por otro lado, se observa una menor natalidad, provocada por la pérdida paulatina de importancia relativa de los grupos de edad más propicios a la formación de familias, una tasa de mortalidad superior a otros municipios y por tanto un avance progresivo en el envejecimiento de su población, así como una ligera pérdida de población (saldo migratorio negativo).

Teniendo en cuenta todos estos factores, y los crecimientos de los últimos diez años de las cohortes de población de este municipio y de la provincia, así como la población proyectada de esta última, se prevé que Benarrabá alcance en 2031 una población de 449 habitantes, lo que supone un decremento del -8,9% desde 2016; en valores absolutos supone 44 habitantes menos.

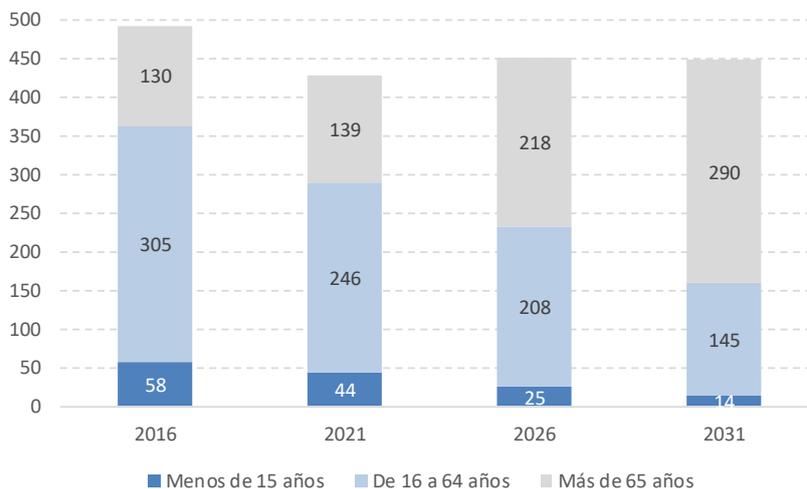
Figura 17. Proyección de población, Benarrabá



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

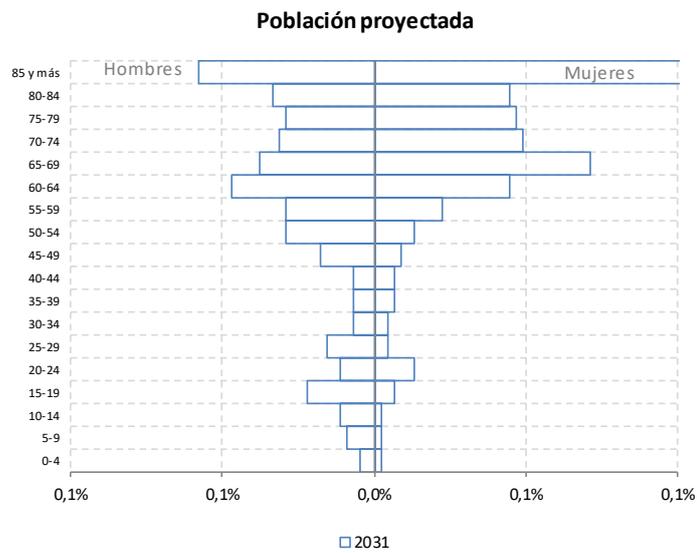
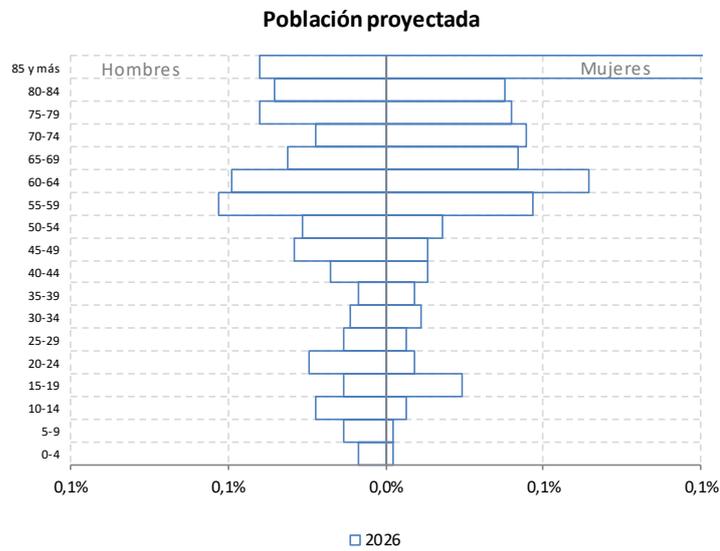
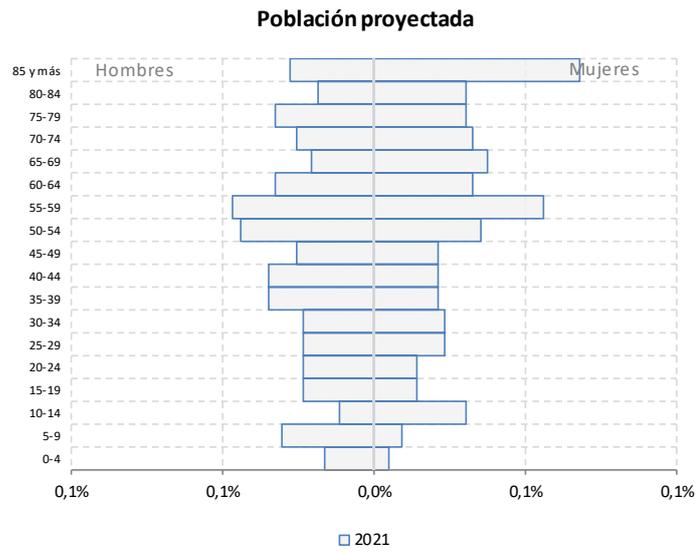
A continuación, se muestran los resultados por grupos de edad, que permitirán conocer cuál será y qué características tendrá la población del municipio de Benarrabá en los próximos 15 años. En el municipio de Benarrabá la proyección de población para 2031 prevé un descenso en la población en los intervalos de edad joven y adulto. En concreto, la mayor e importante pérdida se produce en la población menor de 15 años, que desciende en un -75,9%, pasando de 58 habitantes en 2016 a 14 en 2031. En el caso de la población de más de 65 años, se prevé un destacado crecimiento del 123,1%, de 130 en 2016 a 290 habitantes en 2031.

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



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

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



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

La pirámide de población proyectada a 2031 presentará una base más estrecha, que se ampliará en las cohortes de edad a partir de los 60 a 64 años, y en las siguientes cohortes de edades más avanzadas. La caída de la fecundidad de los últimos años evidencia el estrechamiento de la pirámide en su base.

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

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2021-2031

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

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

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

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

Figura 20. Evolución de Hogares

	Benarrabá
2001	196
2011	220
Tasa de variación	12,2%

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

En el caso de Benarrabá, en 2011 existen 220 hogares, que han experimentado un aumento del 12,2% respecto a 2001. De estos hogares, el 30,7% está formado por un solo miembro, más de uno de cada cuatro está formado por dos miembros, casi uno de cada cinco hogares está formado por tres miembros y un 24,1% por cuatro miembros, hay que destacar que no existen hogares con 5 o más miembros.

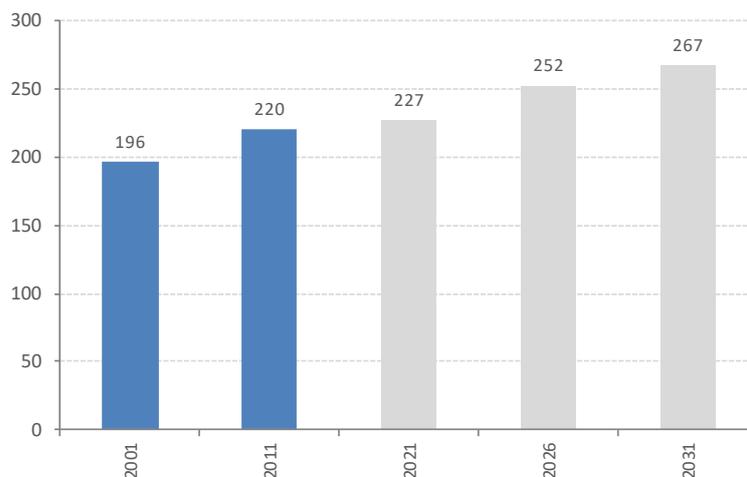
Figura 21. Evolución de Hogares

	Benarrabá		Serranía de Ronda		Provincia	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
1 persona	63	30,7%	4.858	23,7%	136.238	22,6%
2 personas	53	25,9%	5.787	28,3%	178.897	29,7%
3 personas	40	19,4%	4.652	22,7%	128.932	21,4%
4 personas	50	24,1%	4.023	19,7%	117.111	19,4%
5 y más personas	0	0,0%	1.148	5,6%	41.320	6,9%
Total	206	100%	20.468	100%	602.499	100%

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

Se estima que la evolución de los hogares en Benarrabá seguirá una tendencia creciente, a pesar del descenso de población hasta 2031, así se estima que para 2031 este municipio tenga en torno a 267 hogares. A pesar de la dinámica demográfica negativa, en este caso se ve compensada con el aumento del número de hogares unipersonales, lo cual ayuda a que la evolución sea positiva en el caso de los hogares, suponiendo que se van a reproducir los mismos procesos ya observados en otros municipios de estas características en España.

Figura 22. Proyección de hogares, Benarrabá



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

PROYECCIÓN DE HABITANTES Y HOGARES PARA 2023

El año 2023 es la fecha para la que se programa el presente PMVS, ya que tiene una vigencia de 5 años. Para ello, es necesario conocer el número de habitantes y de hogares con los que se puede contar y ponerlos en referencia a los que existen en la actualidad.

En el día de hoy, la última referencia del padrón es de 2016 con 493 habitantes y 220 hogares en el año 2011.

Para 2023 se espera, según las proyecciones calculadas en apartados anteriores, un descenso de población a 467 habitantes y un aumento de hogares cifrado en 240.

AÑO	HABITANTES	HOGARES
2018	493	220
2023	467	240

3.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS

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 desagregada de este apartado correspondiente al municipio de Benarrabá. Solamente consta a título informativo, que se registraron 3 solicitudes.

Por esta razón, no procede realizar este análisis, en este caso, por carecer de información estadística oficial.

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

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

Estas personas y colectivas se analizan en base a su situación laboral, Ingresos familiares y situación o riesgo de exclusión social.

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR EL AYUNTAMIENTO
SIN TECHO	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno	NO se tiene conocimiento de personas sin techo.
SIN VIVIENDA	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	NO se tiene conocimiento de personas sin vivienda que se encuentren alojadas en centros dedicados a colectivos vulnerables, no habiendo tampoco en el municipio centros de éste tipo.
VIVIENDA INSEGURA	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular	NO existe ningún registro

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR EL AYUNTAMIENTO
	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
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato	NO existe ningún registro
VIVIENDA INADECUADA	Personas viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	SI Existen dos personas que viven en dos caravanas.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	NO existe ningún registro

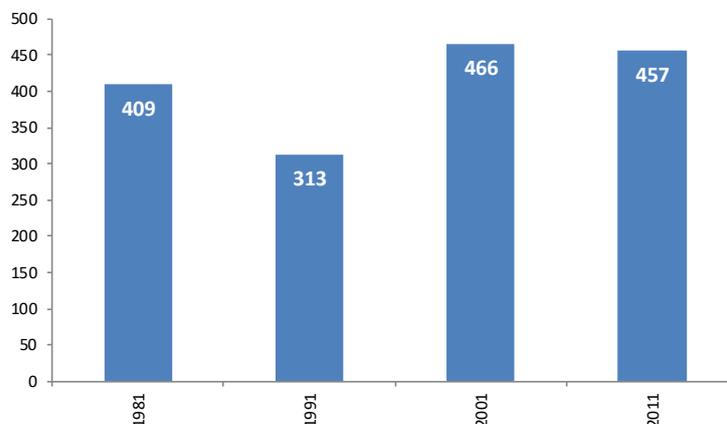
El problema que desde el servicio de asuntos sociales de la Diputación de Málaga nos trasladan, es la dificultad que se les presenta a muchas personas mayores con la **accesibilidad** dentro y fuera de sus viviendas. En algunos casos el problema viene con las escaleras de acceso a la vivienda unifamiliar, pero en otros muchos casos, la complicación aparece por el programa funcional de la vivienda, que en la mayoría de los casos tienen las habitaciones en un piso superior y no pueden acceder. En el caso de Benarrabá, este problema se da en una **decena de viviendas unifamiliares** que presentan esta falta de accesibilidad, que hace a las personas mayores prisioneras de sus hogares.

3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

3.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El total de viviendas existentes en Benarrabá, según los datos recogidos del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE), es de 457.

Figura 23. Evolución de las viviendas totales

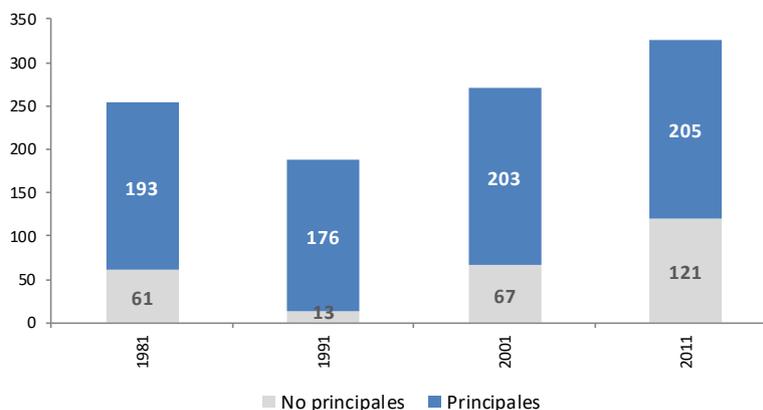


Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas. INE

De este total, algo más de la mitad corresponde al tipo de viviendas no principales con un 51,9%, mientras que el 48,1% restante corresponde a las 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 48 viviendas construidas.

Si comparamos estos datos con la comarca y la provincia, vemos que el porcentaje de viviendas principales es más bajo, y que por el contrario son mayoría en ambos casos, 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 (-1,9%), debido a las viviendas no principales, que han tenido un descenso del -12,2%, mientras que las viviendas principales han tenido un incremento del 12,2% en este periodo. Por su parte, en la comarca 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 326 viviendas censadas en el **año 2011** en el municipio de Benarrabá, se detectan que 237 no son principales.

Figura 25. Evolución de las viviendas principales y no principales

Tipos de viviendas	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%
Principal	244	59,7%	218	69,6%	196	42,1%	220	48,1%
No Principal (*)	165	40,3%	95	30,4%	270	57,9%	237	51,9%
Segunda residencia	76	18,6%	53	16,93%	243	52,15%	n.d.	0,00%
Vacías	89	21,8%	42	13,42%	10	2,15%	n.d.	0,00%
Otras	-	0,0%	-	0,00%	17	3,65%	n.d.	0,00%
Total	409	100%	313	100%	466	100%	457	100%

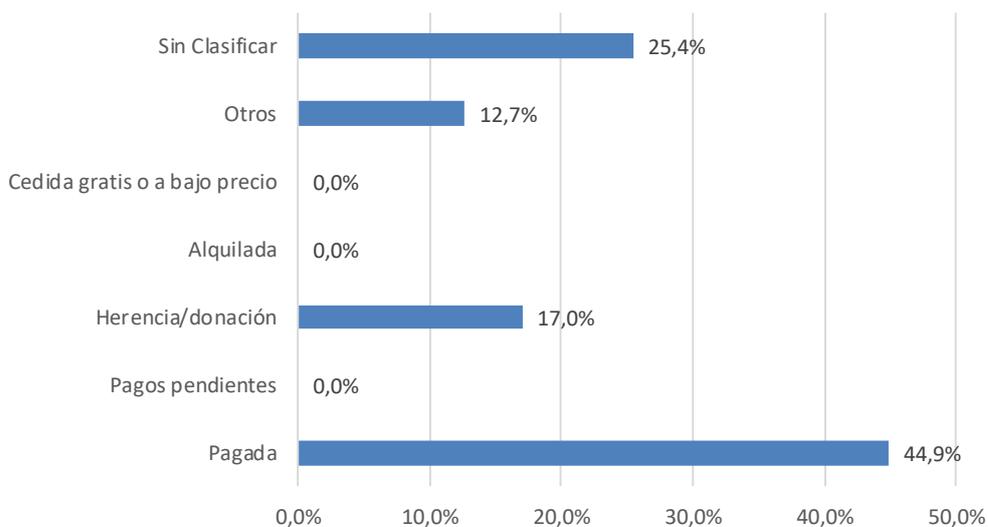
(*) Si el municipio tiene menos de 2.000 habitantes, no se dispone de información desagregada relativa a las viviendas no principales

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

SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

Según los datos del Censo de Población de 2011, un 44,9% de las viviendas familiares de Benarrabá están pagadas y el 17% han sido heredadas.

Figura 26. Viviendas según de tenencia

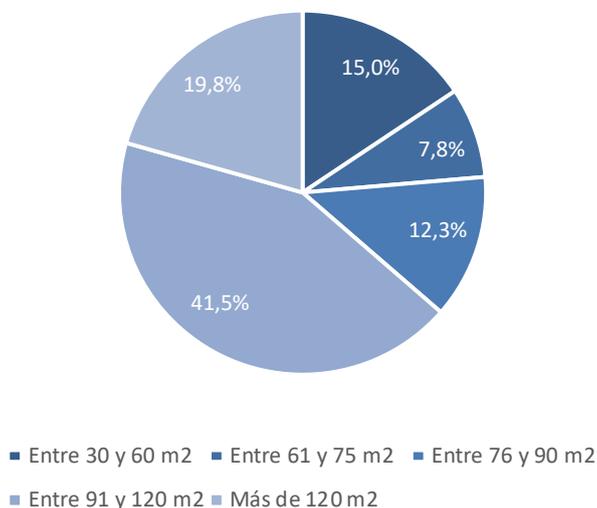


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS Y NÚMERO DE HABITACIONES

Según datos del SIMA, la franja más representativa de la superficie de viviendas es la de entre 91 y 120 m², seguida por las viviendas con más de 120 m².

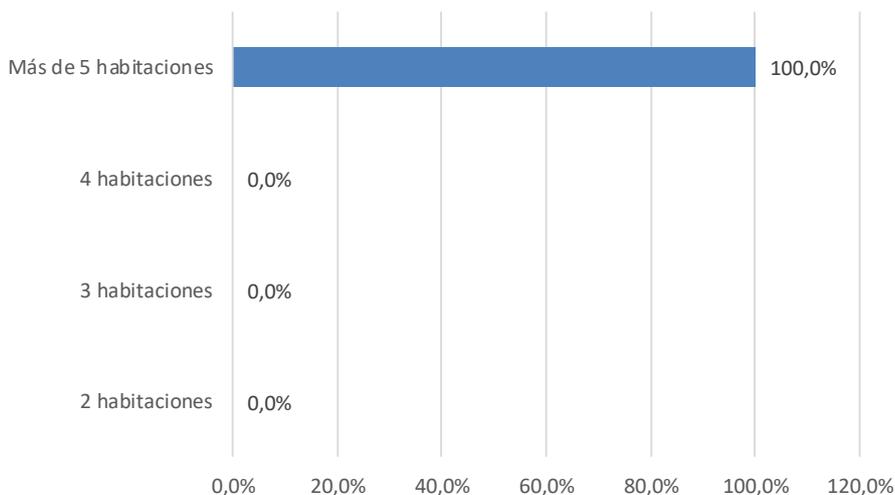
Figura 27. Viviendas según metros cuadrados



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

Por otro lado, todas las viviendas en Benarrabá constan con más de 5 habitaciones, cuota muy superior a la observada en la comarca de la Serranía de Ronda (74,5%) y a la media en la provincia (59,6%).

Figura 28. Viviendas según número de habitaciones

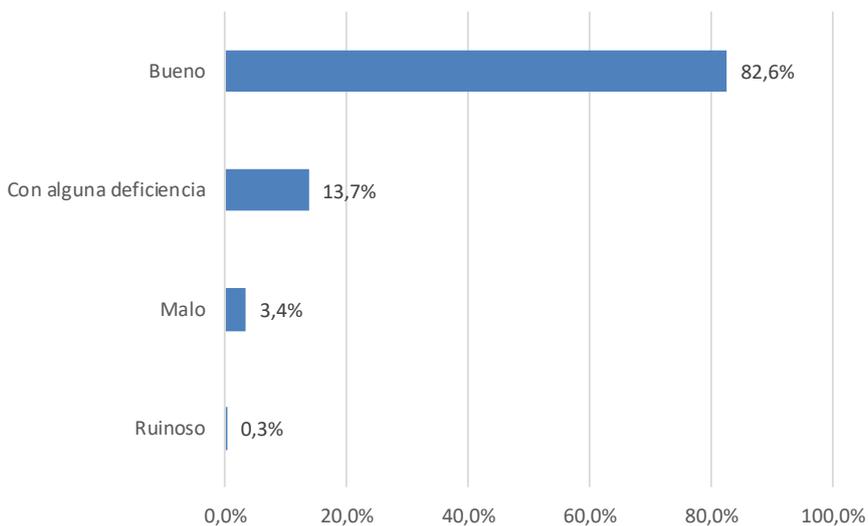


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA TIPOLOGÍA

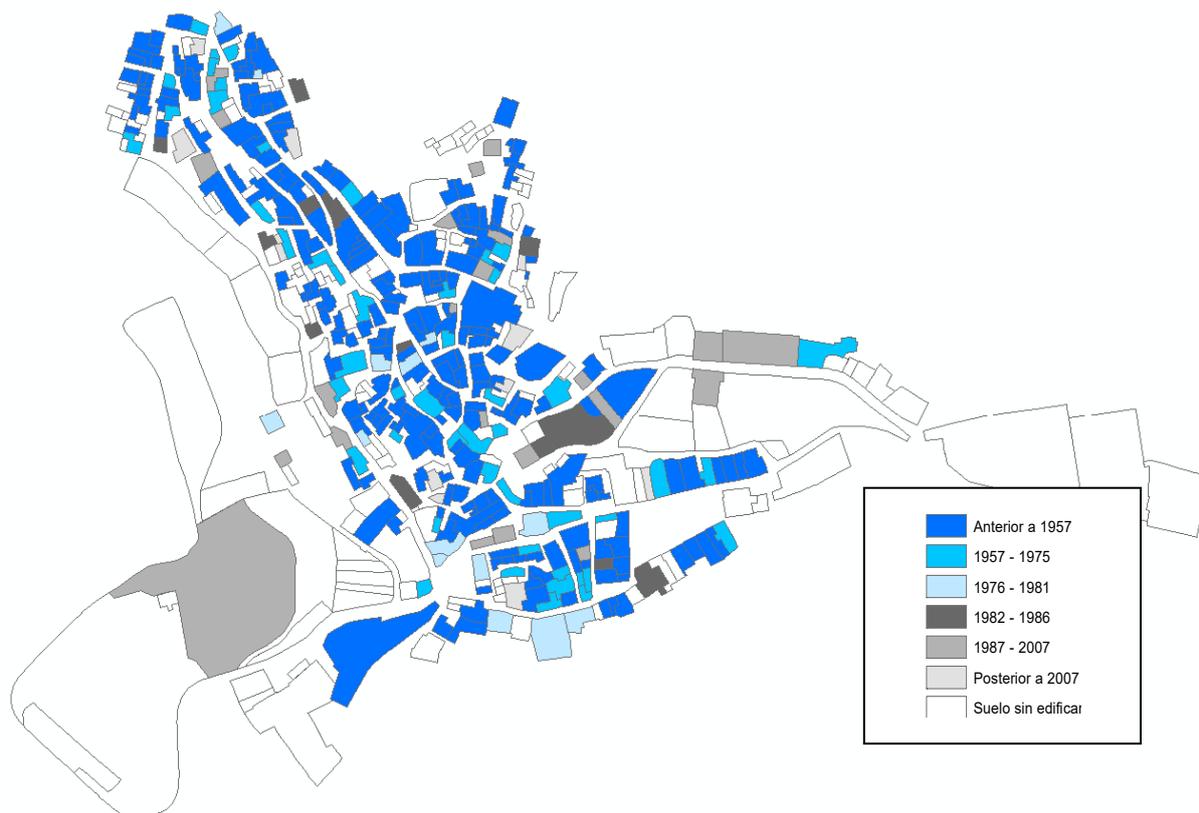
En cuanto al grado de obsolescencia, podemos destacar que el 82,6% de los edificios se encuentran en buen estado, un 13,7% de los mismos tiene alguna deficiencia y un 3,4% está en mal estado. A destacar que únicamente un edificio en el municipio está en estado ruinoso.

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 Benarrabá, la mayor parte de las ellas son anteriores a 1957, como se puede observar en el plano siguiente.



Plano de año de construcción de viviendas, en el núcleo de Benarrabá

EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO EN MUY MAL ESTADO

De los edificios destinados principalmente a vivienda, hay bastantes en mal estado, sumando un total de **25 viviendas**, según la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011 y el Ayuntamiento de Benarrabá.

ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.

Los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE indican que **únicamente el 0,2% disponen de accesibilidad**, porcentaje muy inferior a la media de la comarca y de la provincia, por lo que se concluye que hay muchas carencias en este sentido. En el municipio no hay ningún edificio con ascensor, ni plurifamiliar mayor de tres plantas, que lo haga no accesible.

Figura 30. % de inmuebles accesibles o con ascensor

Otros indicadores	Benarrabá	Serranía de Ronda	Provincia
% de edificios construidos después de 2001	13,2	12,3	13,4
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	0,2	17,6	46,5
% de edificios que disponen de ascensor	0,0	..	6,8

(*) % de edificios de más de tres plantas 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 32,5% de las viviendas principales dispone de calefacción y el 25,7% disponen de acceso a Internet.

Figura 31. Otros indicadores

Otros indicadores	Benarrabá	Serranía de Ronda	Provincia
% de edificios que disponen de garaje	9,2	..	29,4
% de viviendas principales que disponen de calefacción	32,5	19,9	25,6
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	25,7	45,2	58,2

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

INFRAVIVIENDA

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

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

En los datos que nos ha aportado el Ayuntamiento de Benarrabá, podemos destacar aquellas viviendas situadas en el centro histórico, que fueron construidas con anterioridad a 1956 y tienen una tipología edificatoria antigua que presentan deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

De todas ellas podemos resaltar las que tienen algún valor en relación con el patrimonio histórico, por no haberse sometido a ninguna obras de reforma y continúan con la distribución histórica originaria de las antiguas viviendas:

INFRAVIVIENDAS CON VALOR PATRIMONIAL SITUADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BENARRABÁ

LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Vivienda en Trasera calle Cuartilla, s/n	6278213TF9467G0001OI
Vivienda en Trasera calle Cuartilla, s/n	6278215TF9467G0001RI
Vivienda en Calle Cuartilla, 10	6279675TF9467G0001SI
Vivienda en Calle Ronda, s/n	6378102TF9467G0001JI

INFRAVIVIENDAS CON VALOR PATRIMONIAL SITUADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BENARRABÁ

LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Vivienda en Calle Ronda 1,	6377902TF9467E0001ZD 6377902TF9467E0002XF
Vivienda en Calle Ronda, 19	6278610TF9467G0001ZI
Vivienda en Calle Ronda, 20	6278501TF9467G0001OI
Vivienda en Calle Sol, nº 2	6477406TF9467G0001YI 6477406TF9467G0003IP
Vivienda en Calle Sol, nº 16	6477601TF9467G0001GI
Vivienda en Calle Saucal, s/n	6478606TF9467G0001LI 6478601TF9467G0001BI
Vivienda en Calle Saucal, 14	6478501TF9467G0001HI
Vivienda en Calle Parras, 7	6278802TF9467G0001UI
Vivienda en Calle Baja, nº 4	6477302TF9467G0001S
Vivienda en Calle Baja, nº 7	6478102TF9467G0001OI
Vivienda en Calle Calzada, s/n	6377709TF9467E0001UD
Vivienda en Calle Calzada, nº 6	6377606TF9467E0001XD
Vivienda en Calle Calzada, nº 13	6476303TF9467E0001HD 6476303TF9467E0002JF
Vivienda en Calle Pósito nº 8	6377503TF9467G0001FI
Vivienda en Plaza de la Verdura, nº 4	6377801TF9467E0001ID
Vivienda en Calle Toledillo, s/n	6376401TF9467E0001PD
Vivienda en Calle Toledillo, s/n	6376906TF9467E0001YD
Vivienda en Calle Toledillo, nº 44,42,40	6376804TF9467E0001UD 6376802TF9467E0001SD 6376803TF9467E0001ZD
Vivienda en Calle Genalguacil, s/n	6376601TF9467E0001KD 6376601TF9467E0002LF
Vivienda en Calle Genalguacil, s/n	6376711TF9467E0001HD
Vivienda en Calle Estación, nº 15	6476201TF9467E0001JD 6476201TF9467E0002KF
Vivienda en Calle Alameda, s/n	6376405TF9467E0001MD
Vivienda en Calle Rosal, 1, Blas Infante, 1 y del Carmen, 1.	6476701TF9467E0001FD 6476701TF9467E0002GF 6476701TF9467E0003HG

Lo que hacen un montante de al menos **veintisiete (27) viviendas** en el núcleo histórico de Benarrabá, que por su antigüedad reúnen las condiciones para ser consideradas infravivienda.

3.3.2. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS: DETECCIÓN DE SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

En cuanto a la titularidad de las viviendas podemos destacar que no existe ninguna vivienda de protección pública.

3.3.3. OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo de la citada L 4/2013.
- c) 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.

Según datos aportados por el Ayuntamiento, 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 en el último año.

Tras realizar un listado de las viviendas que se encuentran en alguna de las situaciones anteriores, unas **25 viviendas se pueden considerar deshabitadas**. Lo que se desconoce es cuántas de ellas tienen condiciones de habitabilidad y jurídicas idóneas.

3.3.4. VIVIENDAS ACOGIDAS AL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA.

La Junta de Andalucía tiene un Programa de Rehabilitación Autonómica 2008-2016, que en el caso de Benarrabá, ha sido utilizado para la adecuación de **28 viviendas** desde los años 2008 hasta 2016, según información facilitada por la Delegación territorial de Fomento y Vivienda de Málaga.

MUNICIP IO	PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA						TOTAL RA
	2008	2009	2010	2012	2013- 2014	2014- 2016	
BENARRABÁ	8	14	0	6	0	0	28

3.4. ÁMBITOS URBANOS DEGRADADOS EN EL MUNICIPIO

Dentro del municipio de Benarrabá se observa un **ámbito urbano más degradado**, en el que se persigue la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental, como es el **centro histórico de Benarrabá**.

3.5. VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO

3.5.1. INFORMACIÓN APORTADA POR LA DELEGACIÓN E FOMENTO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Entre los bienes de **acogidos a políticas de vivienda autonómica** proporcionados por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, no existe **ninguna vivienda** de protección pública en Benarrabá.

De igual modo la Consejería de Fomento y Vivienda facilita la información de otros edificios de viviendas acogidos al régimen de vivienda protegida en régimen de alquiler, de los que **no hay constancia** en este municipio.

3.5.2. INFORMACIÓN APORTADA POR LA DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Entre los bienes de **titularidad** de la **Diputación Provincial de Málaga**, no se encuentra ninguna vivienda en Benarrabá.

3.5.3. INFORMACIÓN APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO

Entre los bienes de **titularidad municipal**, que aparecen en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Benarrabá no se encuentran ninguna vivienda.

3.5.4. OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS PÚBLICAS.

Antes del año 2007 se plantea por la Junta de Andalucía la construcción de una serie de viviendas en una parcela municipal situada en "La Corchera", pero debido a que no tenía ningún servicio urbano, el Ayuntamiento de Benarrabá decidió trasladar el proyecto a otra parcela municipal situada en "El Prado", de este modo estaba conectada con la trama urbana.

En esta fecha ya había pasado las competencias a EMPROVIMA, y fue esta entidad la que se encargó de realizar del geotécnico y el proyecto de 21 viviendas públicas. Pero una vez que se sacaron para venta o alquiler con opción a venta, hubo problemas para solicitud de los interesados, ya que estos querían las viviendas gratis y no querían viviendas de las que se estuviesen de hacer cargo de una hipoteca.

Así, debido a esta situación, no existe parque de vivienda público en Benarrabá.

3.5.5. LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el documento de PMVS no se incluye la localización de las viviendas protegidas de forma gráfica en los planos, ya que al no tener un PGOU en vigor, no se pueden localizar los nuevos sectores de planeamiento donde irían situadas; las que se pueden situar en los solares municipales de los que se dispone, ya se intentó la construcción de viviendas en ellos, pero no salió adelante.

Por ello la localización de las mismas se realizará una vez que se haya aprobado el planeamiento general del municipio, en la que se destinará un porcentaje de la edificabilidad residencial, definido en el siguiente apartado a vivienda protegida. De este modo se cuantificarán el número de viviendas a realizar en cada uno de los sectores.

3.5.6. PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

El PGOU de Benarrabá está siendo redactado por el Servicio de Arquitectura, Urbanismo e Información Territorial de la Diputación de Málaga. Actualmente se ha aprobado inicialmente, y propone un total de 207 nuevas viviendas en ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Por ello **el porcentaje del 30% de la edificabilidad de estos sectores destinados a Viviendas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, resulta un total aproximado de 62 viviendas.**

Por ello, si del análisis y diagnóstico realizado en el presente documento, lo que se necesitan son cinco nuevas viviendas, queda cumplimentado la necesidad de vivienda con el fin de albergar necesidades futuras.

Con el fin de incluir los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en sus diferentes programas en el documento de PMVS de Benarrabá, **se conserva lo establecido en el artículo 31 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020** en el que se establece que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento se destinarán a programas para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM.

Respecto a la inclusión de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas y según el artículo 6 de la ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, determina que los planes de vivienda y suelo municipales se ajustarán a los Planes autonómicos de Vivienda y Suelo que regularán las diferentes modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos familiares para su acceso a propiedad o alquiler.

Por ello y como se especifica en el artículo 22 y 23 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, divide la calificación de viviendas protegidas en tres programas: régimen especial, general o de precio limitado según IPREM familiar de los demandantes de Vivienda Protegida, tanto de venta como de alquiler.

Así, en cumplimiento del artículo 31 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, **este 5% de edificabilidad residencial de vivienda protegida, se destinarán a régimen especial**, es decir a programas para familias con ingresos hasta 2,50 IPREM, es decir

En referencia al régimen de tenencia y titularidad, el Ayuntamiento de Benarrabá decidirá a qué régimen acogerse dependiendo de las circunstancias que se recojan en el registro de demandantes actualizado y de las circunstancias económicas del momento de la construcción.

No obstante, el Plan Municipal de Vivienda tiene como objetivo incentivar y fomentar la inscripción de los vecinos que lo necesiten en un registro de demandantes, por lo que se espera su puesta en funcionamiento una vez que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo esté aprobado definitivamente.

3.6. 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 Benarrabá, 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. Por otro lado, observando una vivienda que se eleva de los 150.000 a los 170.000 €, se llega a la conclusión de que en los portales inmobiliarios destinados al mercado extranjero como lo son Nuroa o Nestoria, los precios de la vivienda se elevan. Finalmente, en este municipio la demanda de viviendas, tanto de

alquiler, como de compra, es prácticamente inexistente, dándose una oferta limitada y barata de estas.

3.6.1. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE

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 Benarrabá, 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.

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

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

VIVIENDAS EN VENTAS				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
Centro	Adosado	90	20000	222
C/ Calzada	Adosado	223	51500	231
Precio medio				226.5

No existen viviendas en alquiler

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
C/ Calzada	Adosada	223	51500	230.9
Centro	Adosado	304	75000	246.7
Precio medio				238.8

No existen viviendas en alquiler

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
C/ Calzada	Adosado	223	51500	231
Centro	Adosado	90	20000	222
Precio medio				226.5

No existen viviendas en alquiler

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP €	€/m ²
C/ Toledillo	Aislado	150	85000	566.6
C/ Cuartilla	Adosado	180	150000	833.3
C/ Calzada	Adosado	223	51500	230.9
C/ Toledillo	Adosado	220	190000	863.6

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
C/ Sol	Adosado	257	75000	291.8
C/ Ronda	Adosado	160	95000	593.75
Precio medio				563.3

No existen viviendas en alquiler.

<https://www.milanuncios.com>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
C/ Calzada	Adosado	223	51500	230.9
C/ Ronda	Adosado	160	95000	593.75
C/ Calzada	Adosado	137	58000	423
Precio medio				415.9

No existen viviendas en alquiler

<https://www.fotocasa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
C/ Calzada	Adosado	223	51500	230.9
C/ Carmen	Aislado	121	85000	702.5
Precio medio				833,01

No existen viviendas en alquiler

Se presentan en Benarrabá, **varias 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. Las que 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. Este caso se ha calculado y se sintetiza el siguiente precio medio:

PRECIO MEDIO DE VENTA	417,34 €/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 Benarrabá, en el que existen únicamente viviendas unifamiliares, es de 15%.

PRECIO MEDIO DE VENTA M ² ÚTIL	479,94 €/m ²
---	-------------------------

3.6.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA

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

Por centrarnos en obtener el precio de venta y alquiler de la vivienda protegida del municipio de Benarrabá, según el artículo 27 del D141/2016 de Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el **módulo básico** para determinación del precio de referencia de vivienda se fija **758 €/m²útil**.

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

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF	MÓDULO BÁSICO €/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, 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

3.6.3. CONCLUSIÓN

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

- Que el **precio de venta libre** 479,94 €/m², debido a la situación económica vivida en estos últimos años, es **mucho menor que** cualquiera de los **precios de venta referencia de vivienda protegida**. Hay que tener en cuenta la magnitud del municipio que hace que no exista tanta oferta y mucho menos demanda.
- Que el **precio de alquiler de vivienda libre** es inexistente en los portales inmobiliarios, preguntando al Ayuntamiento nos cuentan que ascienden 200 a 350€/mes.

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

3.7.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) establece dos instrumentos de ordenación integral: **El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional (POTS)**. Asimismo, la Ley reconoce y profundiza en la planificación sectorial de incidencia territorial, a través de la regulación de las Actividades de Planificación e Intervención Singular. El POTA no establece ningún ámbito de ordenación dentro del municipio de Benarrabá.

En la provincia de Málaga se ha aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (en adelante POTAX) mediante Decreto 147/2006 de 18 de julio, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 3 de octubre de 2006 y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga aprobado por DECRETO 308/2009, de 21 de julio publicado en el BOJA de 23 de julio de 2009 (en adelante POTAUM). Por tanto, en el municipio de Benarrabá situado en la Serranía de Ronda en la comarca del Bajo Genal, no está bajo el paraguas de ningún Plan Subregional.

3.7.2. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF) fue aprobado definitivamente por Resolución de 6 de marzo de 1987, publicándose dicha Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de 25 de mayo de 1987. Posteriormente, se presenta un Texto Refundido del PEPMF. En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 9 de abril de 2007 se publica íntegramente el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

En el término municipal de Benarrabá el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, cataloga como Complejos Serrano de Interés Ambiental los siguientes espacios, en base al interés paisajístico y faunístico de la zona:

- CS-20 Valle del Genal
- CS-21 Valle del Río Guadiaro

3.7.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El municipio de Benarrabá actualmente **no cuenta con planeamiento general en vigor**. Distintas circunstancias propiciaron la decisión municipal de redactar el Plan General de Ordenación Urbana, de un lado la aprobación por el Parlamento de Andalucía de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía que obliga a todos los municipios a contar con planeamiento general, y de otro, el hecho de que la carencia de cualquier figura de planeamiento ocasiona verdaderos problemas a la gestión diaria municipal, dificultando el desarrollo, el control, y coartando el crecimiento, la expansión y el desarrollo del municipio.

El documento de Plan General de Ordenación Urbanística se redacta en la actualidad por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Málaga.

El Avance del PGOU fue aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2.006, en el que se acordó la apertura de un período de Información Pública del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio. Este documento se expuso al público (BOP 17/10/2006), recogándose y contestándose las correspondientes sugerencias.

Se redacta un documento que complete al Avance del PGOU, adaptándose al nuevo modelo territorial derivado de la aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y la nueva legislación sobre el Suelo y sectorial, y del período de información pública del documento de Avance. Con fecha 28 de junio de 2010 se **aprueba inicialmente el PGOU, publicándose en el BOP el día 07 de diciembre de 2011**.

3.8. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO E INVENTARIO MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

3.8.1. RECURSOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.

RECURSOS FINANCIEROS

En el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Benarrabá no existen recursos financieros propios destinados a 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
Secretaría e Intervención
Técnico Municipal

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.

3.8.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.

Como se ha especificado en el apartado anterior, el municipio de Benarrabá no cuenta con un planeamiento general aprobado definitivamente, por lo que en el municipio **no se contempla reserva de suelo para vivienda protegida.**

No tienen Patrimonio Municipal de Suelo.

3.8.3. BIENES DE TITULARIDAD MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDAS.

En cuanto a los bienes de titularidad municipal al servicio de políticas de viviendas, el Ayuntamiento de Benarrabá cuenta con un inventario de bienes, en el que aparece **un solar municipal situado en “El Prado” que podría ir destinado a políticas de vivienda, pero habiendo fracasado en el pasado, prefieren destinarlo a algún equipamiento que fortalezca la oferta turística.**

4. DIAGNÓSTICO

Tras el análisis realizado en los anteriores apartados, procedemos a diagnosticar las necesidades de vivienda en el municipio de Benarrabá.

Diagnóstico que, si bien, ayuda a obtener una visión general de la problemática presente del municipio, deberá ser actualizado con nuevos datos, nueva participación ciudadana y con nuevas expectativas con cierta periodicidad y agilidad para poder ser más eficaces en las políticas de vivienda a llevar a cabo en el PMVS.

4.1. DIAGNOSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO

Considerando el análisis de población de Benarrabá, deducimos los siguientes datos:

	Indicadores	Benarrabá	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Población	Población				
	Población Censo	558	54.925	1.594.813	2011
	Población Padrón	493	52.959	1.629.298	2016
	Población Extranjera				
	Españoles	475	49.867	1.388.395	2016
	Extranjeros	18	1.949	239.760	2016
	Europa	17	1.279	152.333	2016
	África	0	271	40.018	2016
	América	1	312	32.546	2016
	Asia	0	84	14.632	2016
	Oceanía	0	3	231	2016
	Estructura de la población				
	Pob <15	58	7.267	263.303	2016
	Pob >15 y <64	305	34.605	1.095.442	2016
	Pob > 64	130	9.944	269.410	2016
	Indicadores demográficos				
	Dependencia	61,6	49,7	48,6	2016
	Vejez	26,4	19,2	16,5	2016
	Juventud	11,8	14,0	16,2	2016
	Maternidad	16,5	17,4	20,7	2016
	Tendencia	62,5	79,5	86,3	2016
	Reemplazo	79,4	98,0	93,4	2016
	Movimiento Natural				
	Nacimientos	6	432	15.285	2015
	Defunciones	4	539	12.988	2015
	Crecimiento Vegetativo	2	-107	2.297	2015
	Tasa bruta de Natalidad (‰)	11,5	7,2	9,4	2015
	Tasa bruta de Mortalidad (‰)	7,7	9,8	8,0	2015
	Movilidad				
	Inmigraciones	13	1.307	51.830	2016
	Emigraciones	16	1.540	49.450	2016
	Saldo	-3	-233	2.380	2016
Hogares					
Nº de hogares	206		602.499	2011	
1 persona	63		136.238	2011	
2 personas	53		178.897	2011	
3 personas	40		128.932	2011	
4 personas	50		117.111	2011	
5 y más personas	0		41.320	2011	

Si tenemos en cuenta el mercado de trabajo, se pueden dividir la población del siguiente modo:

	Indicadores	Benarrabá	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Mercado de trabajo	Afiliados				
	Afiliados (media anual)	120,4	120,4	12.421,0	2015
	Paro Registrado				
	Paro (media anual)	65	6.927	179.352	2016
	Paro Registrado respecto a la población de 16- 64 años	13,1	13,1	11,0	2016
	% Paro registrado Hombres	59,5	46,9	45,9	2016
% Paro registrado Mujeres	40,5	53,1	54,1	2016	

Con una población esperada de 467 habitantes para 2023, periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos 240 hogares, es decir se prevé una necesidad de nuevas viviendas para esa fecha.

BENARRABÁ		ORIGEN DEL DATO
Registro Público Municipal de Demandantes	3	Ayuntamiento
Necesidades residenciales detectadas en la población	2	Elaboración propia y asuntos sociales comunitarios

Podemos concluir que en Benarrabá se **estima la necesidad de realizar cinco viviendas protegidas**, a promover por promotores privados o públicos, para hacer frente a las necesidades de la población.

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

Considerando el análisis de parque de viviendas de Benarrabá, deducimos los siguientes datos respecto a la situación actual.

BENARRABÁ		ORIGEN DEL DATO
Proyección de hogares a 2023	240 hogares	IECA
Nº de viviendas principales 2011	220 viviendas existentes	IECA
Necesidad de nuevas viviendas a 2023	20 viviendas no publicas	Propio

Con esta estimación se deduce la **no necesidad de nuevas viviendas protegidas** en Benarrabá, mediante el estudio y la tendencia de los datos analizados en el apartado anterior.

Se cuenta además con los siguientes datos:

	Indicadores	Benarrabá	Serranía de Ronda	Provincia	Año
Viviendas	Viviendas				
	Total Viviendas Familiares	457	32.465	897.397	2011
	Principales	220	20.951	606.348	2011
	No principales	237	11.514	291.049	2011
	Evolución de viviendas				
	1981	409	20.124	423.066	1981
	1991	313	20.598	529.173	1991
	2001	466	26.292	718.937	2001
	2011	457	32.465	897.397	2011
	Según regimen de tenencia				
	Pagada	99	9.000	249.484	2011
	Pagos pendientes	-	6.010	201.921	2011
	Herencia/donación	37	1.638	29.044	2011
	Alquilada	-	1.929	76.692	2011
	Cedida gratis o a bajo precio	-	397	13.613	2011
	Otros	28	891	28.839	2011
	Sin Clasificar	56	1.086	6.758	2011
	Según regimen de tenencia				
	Menos de 30 m2	-	96	2.792	2011
	Entre 30 y 60 m2	33	2.275	81.515	2011
	Entre 61 y 75 m2	17	3.474	120.332	2011
	Entre 76 y 90 m2	27	6.597	180.738	2011
	Entre 91 y 120 m2	91	5.318	137.956	2011
	Más de 120 m2	44	3.122	82.837	2011
	Superficie media de las viviendas principales (m ²)	-			2011
	Según regimen de tenencia (%)				
	1 habitación	0,0%	0,0%	1,3%	2011
	2 habitaciones	0,0%	1,5%	4,2%	2011
	3 habitaciones	0,0%	6,5%	11,9%	2011
	4 habitaciones	0,0%	17,5%	23,0%	2011
	Más de 5 habitaciones	100,0%	74,5%	59,6%	2011
	Total (número de viviendas)	220	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	20,6%	22,6%	27,7%	2011
	De 1981 a 1990	28,6%	16,8%	23,3%	2011
	De 1991 a 2001	30,4%	17,2%	0,4%	2011
	De 2002 a 2011	20,4%	14,6%	21,2%	2011
	Total	100%	100%	100%	2011
	Edificios				
	Edificios	381	19.604	309.512	2011
Estado de los edificios					
Ruinoso	0,3%	0,5%	0,3%	2011	
Malo	3,4%	0,8%	0,9%	2011	
Con alguna deficiencia	13,7%	4,8%	4,4%	2011	
Bueno	82,6%	93,9%	94,4%	2011	
Otros indicadores					
% de edificios construidos después de 2001	13,2	12,3	13,4	2011	
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	0,2	17,6	46,5	2011	
% de edificios que disponen de ascensor	0,0	..	6,8	2011	
% de edificios que disponen de garaje	11,5	..	29,4	2011	
% de viviendas principales que disponen de calefacción	17,7	19,9	25,6	2011	
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	15,9	45,2	58,2	2011	

4.2.1. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES PRESENTES

En la actualidad, analizando la situación de la población en el parque residencial, se han detectado la siguiente situación:

BENARRABÁ		ORIGEN DEL DATO
VIVIENDA PÚBLICA		
Vivienda Pública existentes pendientes de adjudicar	0	Ayuntamiento
Vivienda Pública existente en régimen de compra	0	Ayuntamiento
Vivienda Pública existentes en régimen de alquiler	0	Ayuntamiento
Vivienda Pública existente que precisa actuación	0	Ayuntamiento
Vivienda Municipal temporal (prefabricada) a eliminar	0	Servicios Sociales
Vivienda Pública plurifamiliar de > 3 plantas sin accesibilidad.	0	Dato Propio
VIVIENDA PRIVADA		
Viviendas privadas deshabitadas	25	Ayuntamiento
Viviendas privadas con condicionantes de infravivienda	27	Ayuntamiento
Viviendas privadas plurifamiliares de > 3 plantas sin accesibilidad.	0	Dato Propio

NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

BENARRABÁ		ORIGEN DEL DATO
Registro Público Municipal de Demandantes	No existe	Ayuntamiento
Registro Público Demandantes de Viv Protegida	3	Periodo 1/1/2009-30/9/2017 Junta de Andalucía
Necesidades residenciales detectadas en la población	0 demandantes	Ayuntamiento
Colectivos en riesgo de exclusión social y residencial	2 personas con necesidad de vivienda	Ayuntamiento

Considerando, la situación más desfavorable en donde las necesidades residenciales detectadas y los colectivos en riesgo de exclusión social o residencial no se solapen, del análisis de los datos aportados, podemos afirmar que existe una **demanda de 5 viviendas protegidas**.

Como se ha expresado en un apartado anterior, antes del año 2007 se planteó por la Junta de Andalucía una serie de viviendas en una parcela municipal situada en "La Corchera", pero debido a que no tenía ningún servicio urbano, el Ayuntamiento de Benarrabá decidió trasladar el proyecto a otra parcela municipal situada en "El Prado" en medio de la trama urbana. En esta fecha ya había pasado las competencias en materia de vivienda pública a EMPROVIMA, y fue esta entidad la que se encargó de realizar del geotécnico y el proyecto de 21 viviendas públicas. Pero una vez que se sacaron para venta o alquiler con opción a venta, hubo problemas para solicitud de los interesados, ya que estos querían las viviendas gratis y no querían viviendas de las que se estuviesen de hacer cargo de una hipoteca.

Por este motivo nunca se ha llevado a cabo en el pueblo ninguna actividad en materia de **vivienda pública**, según los datos aportados por el ayuntamiento.

PARQUE RESIDENCIAL PRIVADO

En cuanto al **parque residencial privado**, este responde a un estado de conservación normal, requiriendo de actuaciones puntuales en el arreglo de elementos de decoro en cubiertas y fachada, además de la adecuación energética y de accesibilidad de muchas de ellas.

En cuanto a la accesibilidad a los inmuebles; la singularidad del municipio de Benarrabá donde la topografía provoca desniveles importantes dentro del mismo inmueble y complica su acceso desde el exterior, requiere de un estudio más detallado realizado en el "**Plan de Accesibilidad**" que de manera singular analiza y dar solución a dicha problemática. No obstante cabe destacar la existencia de al menos una decena de personas mayores que tienen dificultades de acceso a su vivienda o dentro de su vivienda.

Por último, resaltar las 25 viviendas, número significativo de inmuebles deshabitados con respecto al total, cuya imagen de abandono en gran parte de los casos, no contribuye a fortalecer la imagen urbana de Benarrabá.

4.2.2. ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS

El artículo 20.5 de la Ley 1/2010 establece que los PMVS deberán regular los programas de actuación que se correspondan para favorecer por parte de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan, el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social, que no puedan acceder a una vivienda protegida.

En el municipio de Benarrabá **no se plantea** la promoción de ningún alojamiento transitorio a disposición de las personas respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional.

En este municipio son dos las personas con necesidades habitacionales por vivir en autocaravanas, pero a las que se le da otra solución distinta a la de los alojamientos transitorios"

4.2.3. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES FUTURAS

En referencia a la **necesidad de un mayor número de viviendas** para 2023, según los datos aportados con anterioridad, se puede considerar que la población cambia su modo de vida, ya que la población disminuye.

De ahí que a la hora de potenciar las bondades de habitar en un núcleo del Bajo Genal como Benarrabá, se realice desde el presente Plan municipal de vivienda y Suelo, la siguiente propuesta:

1. Con la **nueva política de vivienda de rehabilitación y regeneración del parque residencial**, disponer del parque residencial en desuso, mediante medidas acordes con los agentes implicados, fundamentalmente propiedad y Administración Local, lo que facilitaría el acceso a algunas de las **25 viviendas vacías**, en la que los propietarios estuviesen dispuestos a ponerlas en alquiler.

Estas **25 viviendas están por encima de la demanda** total del parque residencial, por lo que el número resultante sería más que suficiente para cubrir la demanda.

2. Promover el impulso del capital privado para el desarrollo inmobiliario en los **vacíos urbanos existentes**.

3. Promover la **rehabilitación** de las 27 viviendas con valor patrimonial y actualmente en condiciones de **infravivienda**, para evitar que la población las abandone.

4. **Solucionar el problema de accesibilidad** en las viviendas pertenecientes a personas mayores, que suman un total de diez casos.

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

A continuación se analizan las características a la demanda de vivienda protegida, y en virtud de los datos recogidos en las pocas solicitudes, ya caducadas, del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Pública (RMDVP).

Las solicitudes del RMDVP son sólo tres, por lo que no merece la pena analizarlo. Se ha visto que existen junto a estas tres solicitudes, 2 personas que necesitan una vivienda. Estos cinco casos son menores al número de viviendas vacías que existe en la núcleo de población, y siendo la vivienda libre más barata que la protegida, no se necesita vivienda protegida en Benarrabá.

4.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO Y RECURSOS MUNICIPALES EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO -

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

Así mismo, el Ayuntamiento carece de medios económicos suficientes para llevar actuaciones que permitan el desarrollo y obtención de vivienda protegida, además de que la anterior apuesta por este tipo de viviendas fracasó.

Por otra parte, es necesario contemplar en primer lugar, la consolidación del suelo urbano por medio de la máxima aplicación normativa sobre los solares vacíos o en construcción.

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 Benarrabá, para establecer soluciones y alternativas que articulen el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

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

5.1. OBJETIVOS DEL PLAN

Como objetivos fundamentales se definen los siguientes:

-Hacer efectivo el **acceso de los ciudadanos con menor índice de renta a una vivienda digna y adecuada** a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

-Favorecer la **eliminación de las situaciones anómalas** detectadas, tales como; las viviendas deshabitadas, infraviviendas y/o asentamientos chabolistas.

-Favorecer la **rehabilitación energética, conservación y mejora de la accesibilidad** de las viviendas y edificios del parque de vivienda protegida.

-Determinar la **demanda potencial a futuro de vivienda protegida** en el municipio, clasificándola por niveles de renta o régimen de tenencia.

-Establecer la **oferta de vivienda protegida de nueva construcción** en alquiler o venta que satisfaga la demanda en el marco temporal de los programas que se regulen en el Plan Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

-Determinar las **necesidades de suelo** para la efectiva ejecución de la oferta de vivienda protegida, y determinar los instrumentos urbanísticos a utilizar para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

-Promover en todas las actuaciones **la cohesión social en materia de vivienda**, evitando fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler. Facilitando el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN

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

5.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA:

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS.

-**Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente** o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.

-Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la **intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos**.

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS:

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

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

-Vincular que porcentaje del 10% del aprovechamiento medio perteneciente al Ayuntamiento, se vincula a vivienda protegida pública de la Junta de Andalucía y cuánto a políticas municipales, para cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS.

-Redacción, utilización, enajenación y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.

-Monetarización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.

-Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS:

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

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

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

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

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

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

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

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

ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

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

ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE.

-Propiciar mediante las actuaciones del plan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, fomentando la reactivación social y económica. Recuperando espacios ocupados con infravivienda, alojamientos temporales...

-Incentivar actuaciones de reurbanización municipal en ámbitos necesitados de transformación y mejora entorno a zonas industriales, nudos de infraestructuras o ámbitos diversos del espacio urbano con potencialidades y oportunidades de intervención.

5.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

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

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN A RECURSOS, ORGANIZACIÓN Y CONOCIMIENTO:

Se creará una **Oficina Comarcal de Vivienda** en el Bajo Genal, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS en lo ocho municipios que forman la Comarca del Bajo Genal: Benarrabá, Atajate, Benadalid, Benalauría, Benarrabá, Gaucín, Genalguacil y Jubrique, aglutinando los siguientes cometidos:

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

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

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

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

-**Gestión del Registro** de oferta de viviendas además del registro de demandantes.

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

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación contiene la definición detallada y la programación 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 directa como indirectamente como pueden ser la Oficina Técnica Municipal, así como las áreas de Participación ciudadana, vivienda, Asuntos Sociales, Familia y Salud, Todas ellas, han de mantener 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.

A continuación se relacionan las actuaciones establecidas en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio con una vigencia de 5 años. Estas actuaciones se agrupan en dos apartados: Vivienda y Rehabilitación.

Las actuaciones que permiten incidir en los diferentes aspectos estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo quedan reflejadas gráficamente en los ámbitos representados en el "**Plano 02. Localización de las Actuaciones Propuestas**".

6.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el municipio de Benarrabá, se estructuran en dos ámbitos diferenciados: vivienda y rehabilitación. Y en un tercero no menos importante y quizás con mayor interés para el buen éxito futuro del PMVS relativo a la información y asistencia a la ciudadanía.

Respecto a la vivienda, una vez inventariado el parque público de vivienda protegida de Benarrabá, así como su grado de ocupación y estado de conservación; se prioriza el incentivar la incorporación al parque público, mediante la intermediación, de activos inmobiliarios del municipio. Donde se pone en valor inmuebles en deshabitados o inacabados. Evitándose, con ello, una mayor carga de suelo y por consiguiente mayor costes económicos en infraestructuras y dotaciones para el propio municipio.

En cuanto a la rehabilitación del parque residencial existente, el presente PMVS se determina un área prioritaria para realizar actuaciones de mejora, tanto de infravivienda, como de adecentamiento y decoro por el valor artístico de su enclave, fundamentalmente en el Centro Histórico de Benarrabá.

Quedará pendiente para contemplar a más largo plazo la rehabilitación del parque público de vivienda existente, con programas encaminados a la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética en edificios de vivienda colectiva.

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, la **información y asistencia a la ciudadanía** para que el conocimiento de sus objetivos y estrategias, así como de su formación en una mayor sensibilidad y respeto con el parque residencial existente; a la vez que el mantenimiento y conservación del mismo. Consiguiendo con ello y entre todos un pueblo más sostenible y accesible. Además de poner en conocimiento de la ciudadanía ayudas, programas y medios (todos ellos actualizados) que hagan efectivo el acceso a una vivienda digna y adecuada de todos y cada uno de los ciudadanos del municipio.

Con la Ley Estatal y Autonómica en vigor, se priorizará un desarrollo sostenible social y económico 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 una nueva ampliación de suelo.

En el presente PMVS se establece que el **30% de la edificabilidad residencial irá destinado a viviendas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.**

6.2. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PMVS

A: ACTUACIONES DE VIVIENDA

En Benarrabá se plantea las siguientes actuaciones:

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

A.1.1. 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 núcleo de Benarrabá y ayudas a los posibles moradores.

Para ello se pone a disposición de los posibles inquilinos, las **ayudas previstas por el artículo 41 del Decreto 141/2016** por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020.

Se gestionará una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento, se concertarán pólizas de seguro de impago de renta, de defensa jurídica y multirriesgo de hogar. Se concederán la asistencia técnica necesaria y se prestará el apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.

A.1.2. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL

De los datos que constan en el Ayuntamiento, y en base a la prioridad manifiesta por el mismo, se pretende atender la demanda de viviendas motivada por el crecimiento de las familias.

Para ello se pone a disposición de los posibles inquilinos, **las ayudas previstas en el art.42 del Decreto 141/2016** por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como en **el art.10 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/202.

Programa de ayudas a personas inquilinas. Art. 42. (El Alquiler). Se desarrollará mediante orden.

Procedimiento de concesión de ayudas mediante orden. Programa equivalente en el Plan Estatal

Programa de ayuda al alquiler de vivienda. Con reducción en los ingresos máximos de la unidad de convivencia hasta 2,5 IPREM y la posibilidad para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

Según el Plan Estatal, la subvención, Alquiler, es menor de 600 €/mes con ingresos menores del 3 IPREM, con salvedades, aunque es modificable por las CCAA. Excepcionalmente se podrá llegar a 900 €/mes, cuando suponga el 40% renta o el 50% para personas mayores de 65 años, o bien de 600 a 900 €/mes, cuando suponga el 30% de la renta durante un periodo de 3 años.

A.1. 3. PROGRAMA PARA FACILITAR LA PERMUTA PROTEGIDA DE VIVIENDA

El Ayuntamiento de Benarrabá se acogerá a las ayudas autonómicas previstas por el artículo 49 del Decreto 141/2016, al objeto de facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

Para ello se fomentará la creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO

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

A.2. 1.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA. ORDENANZAS REGULADORAS DE RPMDVP

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

A.3. SUELO

A.3. 1.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Benarrabá, con los recursos humanos de los que dispone, deberá realizar esta documentación con el fin de poder conocer realmente la composición del patrimonio municipal.

Se trata de inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo sobre los suelos municipales destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.

A.3.2. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

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

B: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

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

B.1. 1. MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA

Se establecerán los programas conveniados con la Consejería de Fomento y vivienda de eliminación de condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia, en la zona urbana del centro histórico, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente y se posibilite la

conservación del Patrimonio Artístico Municipal. El ámbito de actuación se entiende recogido en el núcleo urbano, en aquellas viviendas definidas como de Infravivienda, abarcando un total de 27 viviendas.

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

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

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

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

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

B2.1. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Las actuaciones subvencionables son la mejora de de la accesibilidad (ascensores, salvaescaleras. Se propone una actuación en las **10 viviendas unifamiliares que no disponen de accesibilidad**, ya sea por la falta de rampas o de ascensores. Para ello se pone a disposición de los propietarios, las **ayudas previstas en el artículo 83 del 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 **artículo 40 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

En el Plan de vivienda autonómico se establece una financiación de hasta un 70 por ciento de las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias.

En el Plan de Vivienda Estatal 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.
- 40% del coste de la actuación, en función del IPREM

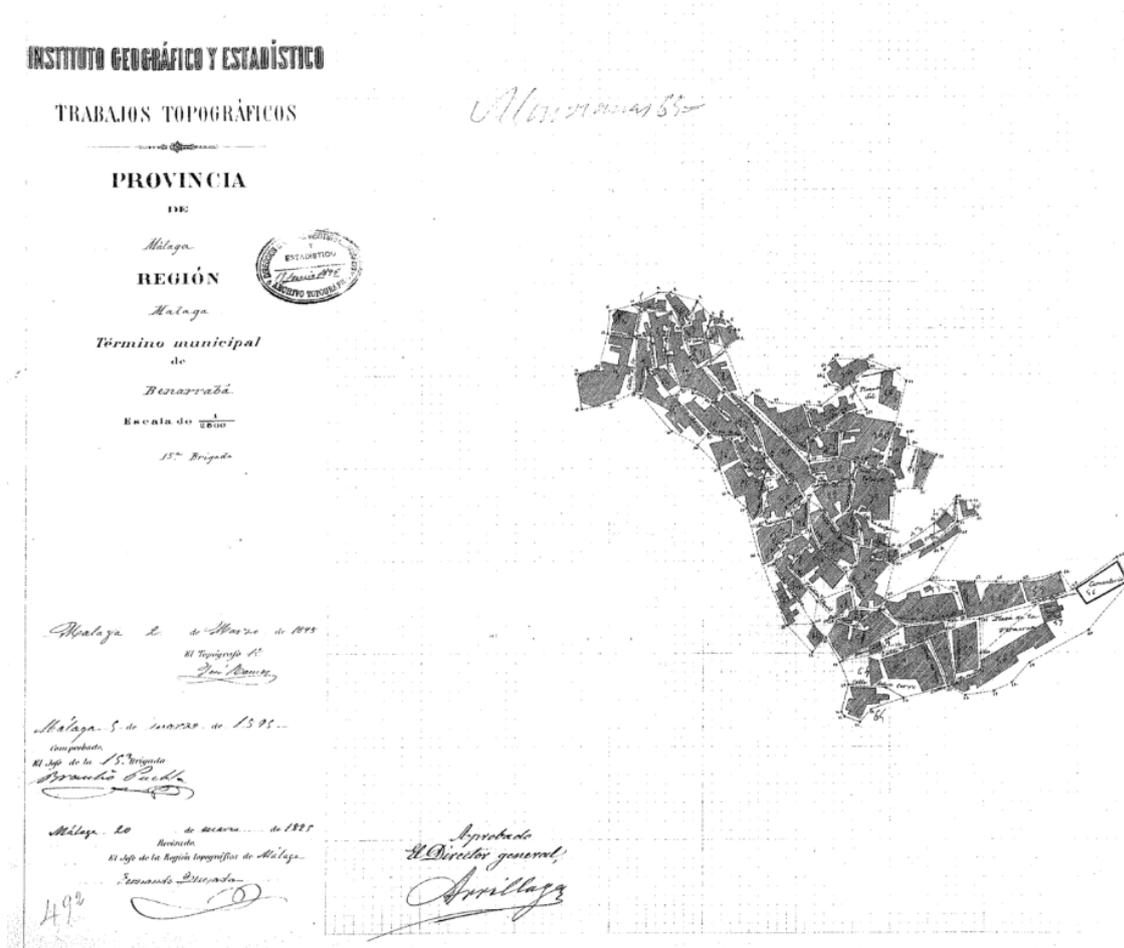
B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

En el núcleo de Benarrabá, según fuentes municipales, existen un área degradada que requieren de una intervención de la reurbanización de sus calles y espacios públicos comunes. Aunque inicialmente los vecinos están pocos receptivos a actuaciones de este tipo encaminadas a una mejora; será la Administración local junto con el resto de Administraciones la encargada de conseguir una reconversión o adecuación de esos espacios públicos.

B3.1. RECONVERSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. CENTRO HISTÓRICO BENARRABÁ

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

La actuación a desarrollar es la **mejora del espacio público del Centro Histórico** de Benarrabá, en el ámbito urbano más antiguo, para completar la reurbanización de las calles.



Plano histórico del núcleo de Benarrabá de 1895

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

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

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

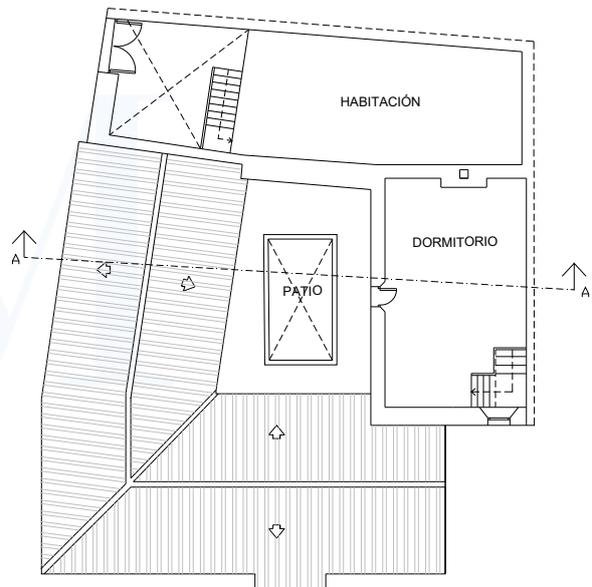
B3.2. REHABILITACIÓN DE EQUIPAMIENTO CON INTERÉS PATRIMONIAL

Existe en Benarrabá una vivienda de grandes dimensiones en relación a las del resto del núcleo, cuyos propietarios están dispuestos a ceder al Ayuntamiento y están haciendo la tramitación para conseguirlo.

Se trata de una vivienda con gran valor patrimonial, con una superficie en planta de 194,30m². No ha sufrido importantes rehabilitaciones. La vivienda constituye un referente de construcción tradicional en el municipio.

Se sitúa en calle Mesón, 10, al comienzo de la zona baja de Benarrabá, en el núcleo urbano primitivo de origen musulmán que se caracteriza por unas manzanas compuestas por parcelas irregulares articuladas mediante calles estrechas y sinuosas.

La edificación presenta una fachada articulada a través de un piso bajo, donde se halla la puerta de acceso adintelada y una ventana ubicada a la izquierda. El primer piso se compone de un balcón central que descansa sobre dos estructuras de hierro fijadas en la pared. La fachada, blanca en su totalidad, se remata con un saledizo que proyecta sombra a parte de la fachada. La puerta de acceso está coronada por tejazoz, unos de los pocos ejemplos existentes.



En este espacio, el Ayuntamiento de Benarrabá ha dispuesto situar un equipamiento tecnológico, un Espacio TIC (Tecnología de la Informática conectada) con una superficie construida de 380 m². En la actualidad dispone ya del anteproyecto de obras.

Para ello se pone a disposición del Ayuntamiento, las ayudas previstas en **el artículo 99 del Decreto 141/2016** por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. El objeto de la presente ayuda es el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de esta 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.

Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER de Andalucía 2014-2020.

C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, la **creación de una Oficina** que realice funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS. para la creación del **Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida**, así como para dar a conocer los objetivos y estrategias del Plan, así como de su formación en una mayor sensibilidad y respeto con el parque residencial existente; a la vez que el mantenimiento y conservación del mismo.

Además deberá poner en conocimiento de la ciudadanía, ayudas, programas y medios que hagan efectivo el acceso a una vivienda digna y adecuada de todos y cada uno de los ciudadanos del municipio.

El coste de la oficina puede suponer un coste elevado desde el punto de vista municipal, por ello se deberá considerar la posibilidad de crear una **Oficina Comarcal de Vivienda para la información y asistencia a la ciudadanía en el Bajo Genal**, realizando funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS en los ocho municipios que forman la Comarca del Bajo Genal: Benarrabá, Atajate, Benadalid, Benalauría, Benarrabá, Gaucín, Genalguacil y Jubrique.

6.3. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

A continuación se procede a enumerar las actuaciones previstas agrupadas en tres apartados: Vivienda, Rehabilitación e Información y Asistencia a la ciudadanía.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ		
CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN	A: VIVIENDA	
	B: REHABILITACIÓN	
A	VIVIENDA	
A1	ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	ACTUACIÓN
	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	A1.1.
	Fomento de alquiler social	A1.2.
	Actuaciones para facilitar la permuta protegida de viviendas	A1.3.
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO	ACTUACIÓN
	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP	A2.1.
A3	SUELO	ACTUACIÓN
	Patrimonio Municipal de Suelo	A3.1.
	Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas	A3.2.
B	REHABILITACION	
B1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:	ACTUACIÓN
	Mejora de las condiciones de alojamiento.	B1.1.
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	ACTUACIÓN
	Eliminación de barreras arquitectónicas en viviendas	B2.1.
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	ACTUACIÓN
	Reconversión de Espacio Público de Centro Histórico	B3.1
	Rehabilitación de equipamiento con interés patrimonial	B3.2
C	INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA	

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 2018-2023**. En el caso que este plazo se amplíe, deberá ser revisado como mínimo cada 5 años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

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

6.5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

La programación se propone a nivel del contenido de los programas del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y de aquellos que aparecen en el del Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, si bien estos programas pueden variar en los siguientes planes de vivienda que se aprobarán dentro del periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En las circunstancias actuales, no es posible conocer las cifras propuestas por parte de la Comunidad Autónoma destinadas a la promoción de nuevas viviendas y alojamientos protegidos, ni las destinadas a actuaciones prevista en el Plan de Vivienda y Rehabilitación

de Andalucía, por lo que se propone una programación en la que no se estableces los compromisos de financiación de las actuaciones, que deberán venir refrendados en los Acuerdos correspondientes que establezcan el reparto de las fuentes de financiación entre las Administraciones competentes en esta materia.

Por ello se proponen tres escenarios diferentes de programación, a corto, medio y largo plazo:

6.5.1. CORTO PLAZO:

Las actuaciones contenidas en esta fase, son aquellas que el Ayuntamiento tiene voluntad de realizar los próximos dos años y no dependen de financiación exterior, sino de sus propios **recursos humanos**.

A continuación se indican las actuaciones contempladas con más inmediatez que están dedicadas a Promoción de la Vivienda y a Suelo.

A.2.1. Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP

A.3.1. Patrimonio Municipal de Suelo

A.3.2. Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas

6.5.2. MEDIO PLAZO:

El medio plazo se hace referencia al periodo comprendido entre la aprobación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la **finalización de los programas del actual Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**.

A continuación se indican las actuaciones contempladas a medio plazo que están dedicadas Vivienda y Rehabilitación:

A.1.1. Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas.

A.1.2. Fomento del alquiler social.

A.1.3. Actuaciones para facilitar la permuta protegida de viviendas.

B.1.1. Mejora de las condiciones de alojamiento. Centro Histórico

B.2.1. Eliminación de barreras arquitectónicas de viviendas

B.3.1. Rehabilitación Integral. Reurbanización de Centro Histórico.

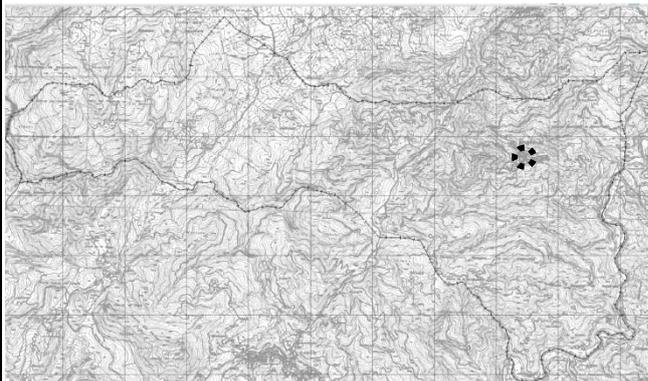
B.3.2. Rehabilitación de equipamiento con Interés patrimonial

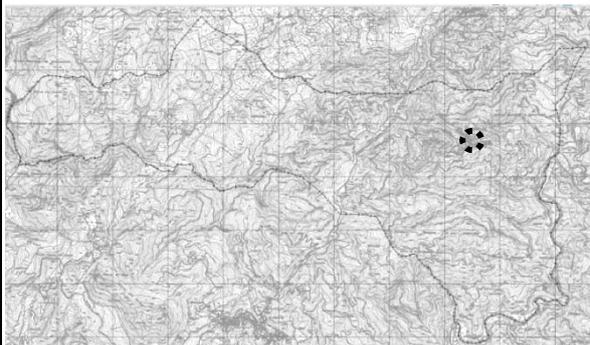
6.5.3. LARGO PLAZO:

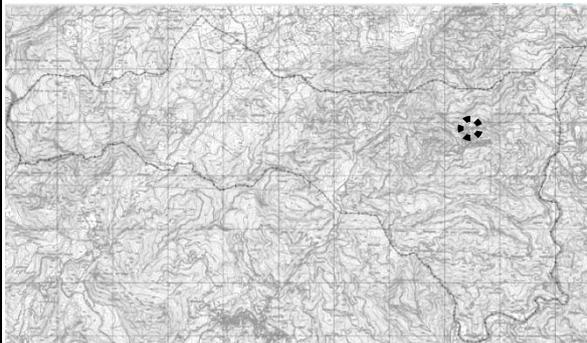
El largo plazo corresponde a los años que superan los cinco años de vigencia del presente Plan, en el que de igual manera, se deberán movilizar las viviendas necesarias para cubrir las necesidades de vivienda protegida del municipio, una vez aprobado su planeamiento general.

6.6. FICHAS DE LAS ACTUACIONES

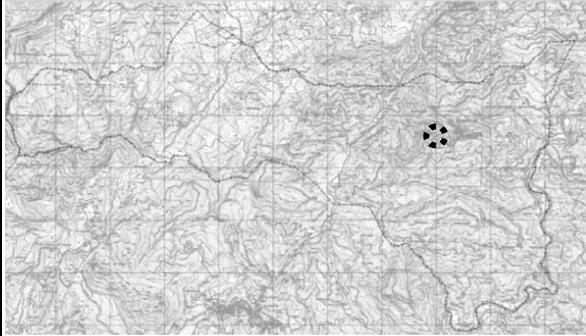
A continuación se adjuntan las fichas con las actuaciones propuestas en el presente PMVS, divididas como hemos dicho en apartados anteriores en dos tipos: seis actuaciones en materia de Vivienda y cuatro actuaciones destinadas a la Rehabilitación.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ		VIVIENDA								
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		Nº Ficha A1. 1								
ACTUACIÓN	PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS									
ÁMBITO DE ACTUACIÓN		Ámbito municipal								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
		MARCO LEGAL								
		■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.								
		PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016								
		■ Programa del Plan de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía 2016/20120 de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. D 141/2016. Programa de intermediación. Art.41.								
		OBJETO								
		Mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler o cesión en uso, ya sea de titularidad pública o privada, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos , contemplados en los artículos 44y45 de la Ley 1/2010								
		CUANTÍA/PRESTACIÓN								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES		Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento. Concertación de pólizas de seguro de impago de renta , defensa jurídica y multirriesgo de hogar. Concesión de la asistencia técnica necesaria . Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.								
Detectar aquellos inmuebles del parque residencial existente, que en la actualidad se encuentran vacíos, que son más fácilmente susceptibles de incluir en la nueva bolsa de viviendas.										
PROMOTOR										
Concertación entre Administraciones										
PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										
La programación 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										
TOTAL VIVIENDAS	PROMOCIÓN			PRIVADAS	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAMIE. DOTACIONAL					
	VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL							
Viviendas deshabitadas que quieran la propiedad	---	---	---	25	X					
GESTION Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)	Nº de viviendas vacías con condiciones de habitabilidad y jurídicas idóneas.									
Indicador de resultado (R)	Nº de viviendas vacías que han sido ocupadas									
OBSERVACIONES										
Se trata de un programa imposible de definir a día de hoy; pero de importancia vital para llevar a cabo las nuevas políticas de vivienda encaminadas a la rehabilitación y regeneración del Patrimonio Residencial existente.										

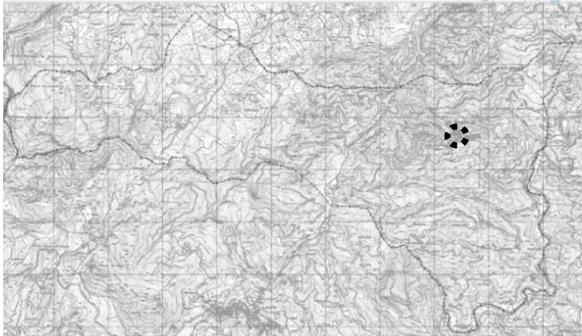
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ										VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										Nº Ficha A1. 2	
ACTUACIÓN			FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL								
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Ámbito municipal						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 						
					PROGRAMAS						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Programa del Plan Estatal de vivienda de Ayuda al Alquiler de vivienda. y de Ayuda a los jóvenes. RD 106/2018, Art. 10 y Art.55 respectivamente. ■ Programa del Plan de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía 2016/20120 de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. D 141/2016. Art.42 						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES					OBJETO						
Conocer la predisposición de los interesados al cumplimiento de los derechos y deberes que pueda obligar el tipo de ayuda.					Establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda a familias con ingresos limitados.						
PROMOTOR					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
Administraciones					RD 106/2018, Art.60 Ayuda al alquiler a menores de 35 años: Hasta 50% del alquiler mensual Hasta 30% en el tramo entre 601 y 900 euros RD 106/2018, Art.14 y D. 141/2016. Art.42 40% renta mensual de alquiler en general. Plan Municipal: a definir						
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación 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											
TOTAL DEMANDANTES		VIVIENDAS						VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.	
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL							
5									5		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de solicitudes del RMDVP con ayuda pago del seguro de alquiler/año							
Indicador de resultado (R)				Nº de actuaciones de intermediación.							
OBSERVACIONES											
Se trata de un programa destinado a posibilitar vivienda a aquellos que tienen problemas de viviendas en el núcleo de Benarrabá.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ										VIVIENDA	
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										Nº Ficha A1. 3	
ACTUACIÓN		ACTUACIONES PARA FACILITAR LA PERMUTA PROTEGIDA DE VIVIENDAS									
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Viviendas en uso situadas en el ámbito municipal						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 						
					PROGRAMA DEL DECRETO ANDALUZ						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES					<ul style="list-style-type: none"> ■ Programa del Plan de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía 2016/20120 de de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas de la Comunidad Autónoma. D 141/2016. Art.49 						
					OBJETO						
					Facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar.						
					PROCEDIMIENTO						
					D 141/2016, Art.51 La Consejería competente en materia de vivienda regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, que 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 Plan Municipal: a definir						
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
<p>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.</p>											
VIVIENDAS											
TOTAL VIVIENDAS		VIVIENDAS			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL							
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de solicitudes del RMDVP con ayuda pago del seguro de alquiler/año							
Indicador de resultado (R)				Nº de actuaciones de intermediación.							
OBSERVACIONES											
Se trata de un programa imposible de definir a día de hoy; pero de gran importancia para llevar a cabo las nuevas políticas de vivienda encaminadas a la rehabilitación y regeneración del Patrimonio Residencial existente.											

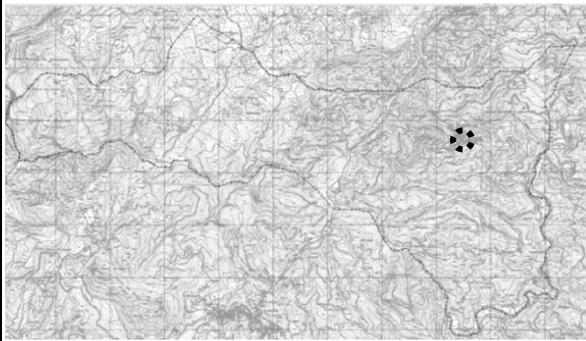
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ										VIVIENDA	
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO										Nº Ficha	
ACTUACIÓN			PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS							A2. 1	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Ámbito municipal						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 						
					PROGRAMAS						
					En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:					OBJETO						
Realización y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo					Definición y aprobación de las Ordenanzas Regulatoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida , para la definición del procedimiento de adjudicación de viviendas.						
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Benarrabá											
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 Benarrabá.											
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 demandantes								
Indicador de resultado (R)			Nº de viviendas adjudicadas								
OBSERVACIONES											
El Ayuntamiento de Benarrabá, con el fin de poner en funcionamiento el Plan municipal de Vivienda y Suelo, deberá aprobar las Ordenanzas Regulatoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida.											

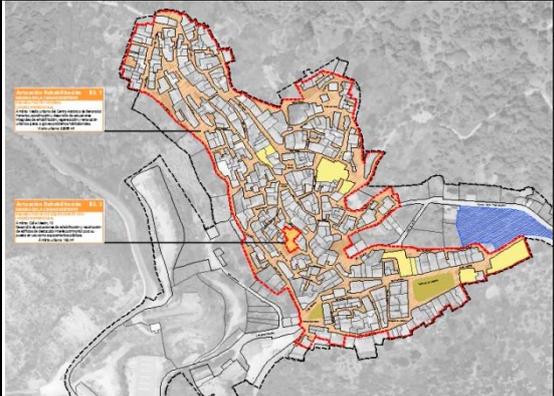
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ										VIVIENDA	
SUELO										Nº Ficha	
ACTUACIÓN				PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO						A3. 1	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Ámbito municipal						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 						
					PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:					<p>En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.</p>						
<p>Benarrabá no cuenta con planeamiento general municipal, por ello no dispone de suelo procedente del desarrollo de los sectores de planeamiento.</p> <p>En la actualidad no dispone formalmente de un registro oficial de patrimonio municipal de suelo.</p>					OBJETO						
PROMOTOR					<p>Se trata de inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo sobre los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.</p> <p>La mayoría de los demandantes de vivienda del municipio se encuentran dentro de los grupos de menor índice de renta con ingresos < a 2.50 veces el IPREM , por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de sesión de uso. Art. 31 D. 141/2016</p>						
Ayuntamiento de Benarrabá											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
<p>La programación de esta actuación irá vinculada a los recursos municipales disponibles en el Ayuntamiento, bien humanos o financieros; o cualquier otro recurso de los que disponga.</p>											
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)			Ámbitos previstos en las NNSS.								
Indicador de resultado (R)			Nº de m² de suelo municipal registrados								
OBSERVACIONES											
<p>El Ayuntamiento de Benarrabá, con el fin de poder conocer realmente la disposición de patrimonio municipal, deberá realizar esta documentación.</p>											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ		VIVIENDA								
SUELO		Nº Ficha								
ACTUACIÓN	REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	A3. 2								
ÁMBITO DE ACTUACIÓN		Ámbito municipal								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
		MARCO LEGAL								
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 								
		PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016								
		En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:		OBJETO								
En la redacción del presente documento se detecta la falta de conocimiento sobre la potencialidad edificatoria de Benarrabá.		Se trata de inventariar y formalizar la totalidad de solares y edificaciones ruinosas que existen en el término municipal, con el fin de conocer las potenciales constructivas en núcleo urbano.								
PROMOTOR										
Ayuntamiento de Benarrabá										
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, bien 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 solares y ruinas detectados								
Indicador de resultado (R)		Nº de solares y ruinas detectados registrados								
OBSERVACIONES										
El Ayuntamiento de Benarrabá, con el fin de poder conocer realmente los solares y ruinas existentes, deberá realizar esta documentación.										

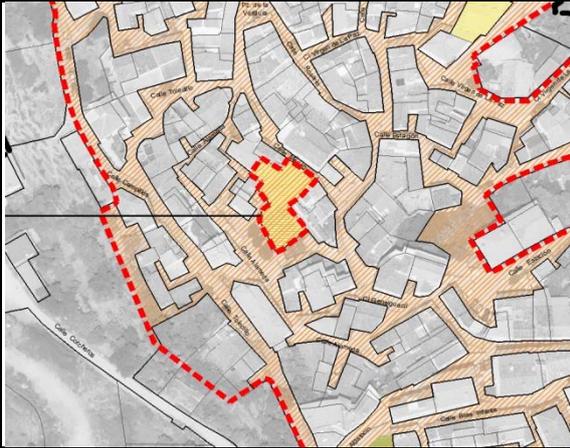
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ										REHABILITACIÓN	
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA										Nº Ficha	
ACTUACIÓN					MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO					B1. 1.	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Infravivienda en Benarrabá						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 						
					PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016						
					Programas de transformación de infravivienda.. Art.63						
					OBJETO						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:					<p>Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se completen con acciones municipales.</p>						
Definir el orden de prioridad de las actuaciones en base al interés e implicación de los vecinos beneficiarios.					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
PROMOTOR					<p>Art. 66. Una subvención de cuantía equivalente al 95% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.020 €.</p> <p>Asistencia para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras</p>						
Beneficiario											
PROGRAMACIÓN		2018		2019		2020		2021		2022	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
<p>La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.</p>											
VIVIENDAS											
SUELO	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN /MUNICIPAL	VP GENERAL							
PRIVADO	27	---	---	---	---	---	---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)			Nº de infraviviendas detectadas/año								
Indicador de resultado (R)			Nº de viviendas mejoradas/año								
OBSERVACIONES											
Viviendas de titularidad privada en las que se han observado que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ		REHABILITACIÓN
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		Nº Ficha
ACTUACIÓN	ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS	B2.1

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Viviendas con falta de accesibilidad en el municipio									
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL									
	MARCO LEGAL									
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 									
	PROGRAMAS									
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Programa del Plan de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía 2016/20120 de rehabilitación autonómica de edificios. D 141/2016 Art.75. ■ Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. RD.106/2018. Art.44 									
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:	OBJETO									
Tras trabajo de campo, se ha detectado una serie de viviendas plurifamiliares con más de tres plantas en las que no se cumplen las condiciones de accesibilidad.	<p><i>D 141/2016.</i> Fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.</p> <p><i>RD.106/2018.</i> Financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.</p>									
PROMOTOR	CUANTÍA/PRESTACIÓN									
Beneficiario	<p><i>D 141/2016.</i> Cuantía equivalente al 30 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda.</p> <p>Las ayudas del presente Programa serán compatibles con las establecidas en el Plan Estatal 2018-2021.</p>					<p><i>RD.106/2018.</i> La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:</p> <p>a) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles.</p> <p>b) El 40 % del coste de la actuación.</p>				
PROGRAMACIÓN	2018		2019		2020		2021		2022	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										
<p>La programación 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.</p>										
VIVIENDAS PRIVADAS										
Suelo	Total				Sin ascensor				Barreras Arquitectónicas	
Privado	10				10				10	
GESTIÓN Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)	Nº de solicitudes de ayuda a la rehabilitación/año									
Indicador de resultado (R)	Nº de intervenciones de rehabilitación									
OBSERVACIONES										
Se trata de un grupo de viviendas plurifamiliares de más de tres plantas, que no cumplen con la accesibilidad, ya sea por falta de ascensores o de rampas de acceso.										

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ					REHABILITACIÓN						
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE					Nº Ficha						
ACTUACIÓN		ESPACIO PÚBLICO			B3.1						
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Ámbito urbano "Centro histórico de Benarrabá"						
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 						
					PROGRAMAS						
					<p>Programa del Plan Estatal de vivienda de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. RD 106/2018, Art. 47</p> <p>Programa del Plan de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía 2016/20120 de Regeneración del espacio público. D. 141/2016 Art.95</p>						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES: Tras el análisis del parque urbano se va visto la necesidad de actuación y mejora de esta zona.					OBJETO						
					D. 141/2016. Desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.						
PROMOTOR: Administración											
CUANTÍA/PRESTACIÓN											
RD 106/2018, Art. 52 Con carácter general 40% de la inversión 75% de la inversión para ingresos < 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o > 65 años. -Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m2 -Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda. -Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida. -Realojo: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia. -Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000€/vivienda					-Incremento por BIC : 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local. -Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes. D. 141/2016, Art.98 La financiación prevista es la siguiente: La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER						
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. 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.											
ESPACIO PÚBLICO											
Suelo		Total		Viviendas Libres		Viviendas protegidas		Alq.soc/AlojDot.			
Público		23.065m ²		0		0		0			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)				Nº de viviendas beneficiadas/área							
Indicador de resultado (R)				Nº de m ² reurbanizados							
OBSERVACIONES											
Rehabilitación general del espacio público del Centro Histórico de Benarrabá.											

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ		REHABILITACIÓN
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		Nº Ficha
ACTUACIÓN	REHABILITACIÓN DE EQUIPAMIENTO CON INTERES PATRIMONIAL	B3.2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Equipamiento en calle mesón, 10									
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL									
	MARCO LEGAL									
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art. 55. D141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020 									
	PROGRAMAS									
	Programa del Plan de Vivienda de Rehabilitación de Andalucía 2016/20120 de Área de rehabilitación Integral. D. 141/2016 Art.99									
OBJETO										
D. 141/2016. Desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.										
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:	Tras el oportunidad ofrecida por la propiedad de la vivienda mediante cesión al Ayto.									
PROMOTOR:	Ayuntamiento									
CUANTÍA/PRESTACIÓN										
La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada.										
Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación seleccionada, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación.										
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. 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.										
EQUIPAMIENTO										
Suelo	Total	CCAA	Diput./Ayto	General	Venta	Alquiler	Alq.soc./Aloj Dot.			
Público	194 m ²	---	---	---	---	---	---			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)			Fase en la que se encuentra la cesión de la edificación.							
Indicador de resultado (R)			% de obra ejecutada en edificación con interés patrimonial							
OBSERVACIONES										
Se trata de la rehabilitación de un edificio de interés patrimonial, cedido por los propietarios al Ayuntamiento, para transformarlo en Espacio de Tecnología de la Informática Conectada.										

7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PMVS

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

En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se realiza una estimación de los **programas de ayudas** previstos en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como en el RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Como se ha estudiado en apartados anteriores, el Ayuntamiento de Benarrabá dispone de **recursos 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.

El Ayuntamiento de Benarrabá no dispone de recursos económicos suficientes para invertir en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, no obstante mediante el **Programa de Concertación Local con la Diputación de Málaga** podrá conseguir la financiación municipal, ya que el ente supramunicipal participa en este proceso aportando recursos económicos, materiales y asistencia técnica.

La 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

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 BENARRABÁ													
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	A: VIVIENDA												
	B: REHABILITACIÓN												
	C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA												

A: VIVIENDA	Nº VIV m²	EVALUACIÓN FINANCIERA				LÍMITE TEMPORAL						UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN					
		Privada	Ayto	CCAA	Otras	2018		2019		2020			2021		2022		
						1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s		
ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE																	
Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	25																Existen 59 viviendas vacías en el ámbito Municipal.
Fomento del alquiler social	5																Afectan a las 5 familias con falta de recursos.
Permuta protegida de vivienda																	Ámbito Municipal.
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO																	
Procedimiento de adjudicación de viviendas. Ordenanza	---																Ámbito Municipal.
SUELO																	
Patrimonio Municipal de Suelo	---																Ámbito Municipal.
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	---																Ámbito Municipal.

B: REHABILITACIÓN																	
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA: REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	Nº VIV m²	EVALUACIÓN FINANCIERA				LÍMITE TEMPORAL						UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN					
		Privada	Ayto	CCAA	Otras	2018		2019		2020			2021		2022		
						1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s		
Mejora de las condiciones de alojamiento	27																27 viviendas en Núcleo Histórico
Eliminación de barreras arquitectónicas en viviendas	10																10 viviendas sin accesibilidad
Mejora del espacio público de centro Histórico	23.065																Ámbito urbano en Centro histórico
Rehabilitación de equipamiento con interés patrimonial	194																Equipamiento TIC

C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA																	
Oficina Comarcal Registro	Nº VIV m²	EVALUACIÓN FINANCIERA				LÍMITE TEMPORAL						UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN					
		Privada	Ayto	CCAA	Otras	2018		2019		2020			2021		2022		
						1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s		
	---																Ámbito Municipal.
	---																Ámbito Municipal.

7.2. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS POR MEDIO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.

Por otra parte y en relación a la obtención de suelo a través de la cesión del 10% del aprovechamiento de los diferentes polígonos de actuación que se desarrollen en el PGOU, hay que concretar que como no disponen de planeamiento general, no tienen esa disposición de suelos.

7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En el presente PMVS no se propone la promoción de viviendas protegidas, ya que el Ayuntamiento no dispone de medios económicos para llevarlas a cabo. Tiene que ser la inversión privada la que las desarrolle.

No obstante, la Diputación de Málaga dentro de la Concertación Local ofrece a los municipios un **programa de asistencia técnica** a través del Servicio de arquitectura y Urbanismo que consiste en la **Redacción y Dirección de obras de Viviendas de Protección acogidas al PMVS del municipio**, en los que se incluye la coordinación de seguridad y salud. A tal efecto sólo podrán adherirse a este programa aquellos municipios que tengan aprobado definitivamente y publicado en el BOP el PMVS.

7.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.

El conjunto de actuaciones suponen en términos generales una inversión estimada de **4.086.170€**, ya que dependen de la inversión privada en conjunto con las ayudas contenidas en cada uno de los programas que aparecen en el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, no obstante se realiza un análisis económico de las mismas.

En materia de VIVIENDA se realizan seis actuaciones, cuyo coste es el siguiente:

A.1. 1. PROGRAMAS PARA LA PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS

La **intermediación** y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias de las 25 viviendas deshabitadas en el municipio de Benarrabá 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.

Estos programas se llevarán a cabo por el personal contratado en la Oficina Municipal de Vivienda.

A.1. 2. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL

De los datos que constan en este Ayuntamiento, y en base a la prioridad manifiesta por el mismo, se pretende atender la demanda de viviendas motivada por la población con menores recursos detectada, ascendiendo a un total de 5 personas.

Como se ha visto en apartados anteriores, el precio del alquiler de viviendas libres es de 300€/mes de media. Nos da un total de 3.600€ por vivienda, es decir 18.000€

Como partimos de una renta de alquiler menor de 600€, se estima una ayuda presupuestaria del 50% del valor, es decir 9.000€ ascendería a la ayuda de la Junta de Andalucía.

A1. 3. ACTUACIONES PARA FACILITAR LA PERMUTA DE VIVIENDAS.

El Ayuntamiento de Benarrabá se acogerá a las ayudas autonómicas previstas por el artículo 49 del Decreto 141/2016, al objeto de facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

El coste de la actuación será asumido con la creación de la Oficina Comarcal.

A.2. 3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA. ORDENANZAS REGULADORAS DEL RPMVP

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

La aprobación de la misma no supone ningún coste adicional, ya que será la misma oficina comarcal la que la gestione.

A.3.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Benarrabá, con los recursos humanos de los que dispone, deberá inventariar y formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal.

No supone un gasto adicional, ya que será la misma oficina comarcal la que la gestione.

A.3.2. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Se trata de que el Ayuntamiento de Benarrabá, con los recursos humanos de los que dispone, inventaríe y formalice la totalidad de solares y edificaciones ruinosas que existen en el término municipal, con el fin de conocer las potenciales constructivas en los núcleos urbanos. No supone un gasto adicional.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE VIVIENDA					
ACTUACIÓN		COSTE €	PRIVADO	AYTO	JUNTA DE ANDALUCÍA
A.1.1.	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	11.250€		---	11.250€
A.1.2.	Fomento de alquiler social	18.000	9.000		9.000
A.1.3.	Permuta pública de vivienda	---		---	---
A.2.1.	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMVDP	---	---	---	---
A.3.1.	Patrimonio Municipal de Suelo	---	---	---	---
A.3.2.	Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas	---	---	---	---

A continuación se pasa a evaluar la repercusión económica de las actuaciones de REHABILITACIÓN previstas:

B1.1 . MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA

Se establecerán los programas conveniados con la Consejería de Fomento y vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda. El ámbito de actuación se entiende recogido en el área ya definida de las edificaciones más antiguas y obsoletas del centro histórico, que necesitan una adecuación básica, consideradas infravivienda, abarcando un total de 27 viviendas.

La intervención en la rehabilitación de estas viviendas supone aproximadamente un montante económico de 79.500€/viv, con lo cual el total es de 2.146.500€, de los cuales la Junta de Andalucía se hace cargo de un máximo de 30.020€/vivienda, es decir un total de 810.540€.

B2.1. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS.

Se propone una actuación en las **viviendas unifamiliares** repartidas por el núcleo urbano que **no disponen de accesibilidad**, ya sea por la falta de rampas que dificultan la accesibilidad o de ascensores.

Existen 10 edificios plurifamiliares privados que necesitan la eliminación de barreras, con un coste de 18.000€ cada uno, hacen un montante total de 180.000€ para dotar de accesibilidad estas viviendas.

De lo que la Junta de Andalucía podrá proporcionar, según el programa de rehabilitación autonómica de edificios, recogido en el art. 75 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, con un máximo de 3.000€/vivienda. Como en cada edificio hay tres viviendas, podrá subvencionar un total de 9.000€/edificio, o bien 90.000€.

Estas ayudas son compatibles con la establecidas en el programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuyas ayudas según su art. 44 tienen una cuantía máxima de 8.000€/vivienda, ya que se trata de actuaciones recogidas en el artículo 43.2.a) o el 40% del coste de la actuación. De lo que se deduce una ayuda estatal de 240.000€/edificio o en este caso el 40% de la actuación, 72.000€

B3.1. RECONVERSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. CENTRO HISTÓRICO BENARRABÁ

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

Se propone una actuación en el Centro Histórico de Benarrabá, en el ámbito urbano más antiguo, para completar la reurbanización de las calles.

El ámbito definido para la reconversión del espacio público, tiene un total de 23.065m² de viario. La ejecución y urbanización complementaria de viales secundarios de Benarrabá es 101€/m², según los valores estimados de la construcción 2108 del Colegio de Arquitectos. La ejecución de las obras ascenderían a 2.329.565€ y los honorarios de los diferentes proyectos técnicos pueden ascender a 322.877€, con lo que suman un total de 2.652.442€

El Plan de vivienda de Andalucía establece que la Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un **mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada**, de acuerdo a los

criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo. Cuando la financiación sea europea, procederá de los fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

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

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

Por tanto la ayuda máxima que puede asumir la Junta de Andalucía, financiando hasta un 80% de la inversión con carácter general, es de 2.121.953€. De igual modo el Ayuntamiento u otro organismo provincial o estatal asumirá el 20% del coste de la actuación, que asciende a 530.488€.

B3.2. REHABILITACIÓN DE EQUIPAMIENTO CON INTERÉS PATRIMONIAL

Se trata del desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

El edificio tiene una superficie edificada de 380m²t, por lo que la rehabilitación de la misma según baremos del Colegio de Arquitectos de Málaga, asimilándolo a Biblioteca (1.086€/m²), ascendería a 412.680€.

Los honorarios del proyecto técnico podrán ascender a 22.641€.

Por ello el montante total de la actuación es de 435.321€, por lo que la Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de esta actuación seleccionada.

Para hacer un cálculo se opta por una financiación media del 65%, es decir 282.959€.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN					
ACTUACIÓN		COSTE TOTAL	PRIVADO	AYTO/DIPUTACIÓN/ESTADO	JUNTA DE ANDALUCÍA
B1.1	Mejora de las condiciones de alojamiento. Infravivienda	2.146.500	1.335.960	---	810.540
B2.1.	Eliminación de barreras arquitectónicas en viviendas	180.000	18.000	72.000€	90.000
B3.1	Reconversión de espacio Público: centro histórico Benarrabá	2.652.442€	---	530.488€	2.121.953€
B3.2	Rehabilitación de equipamiento con valor Patrimonial	435.321	---	152.362	282.959

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, la **creación de una oficina de información y asistencia a la ciudadanía**, para la creación del **Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida y otras muchas actuaciones programadas en el presente documento**. El coste de la misma es el incluido en la partida primera de la actuación A.1.1., un total por municipio mancomunado de 40.630€.

7.5. RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL DEL PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ											
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	A: VIVIENDA										
	B: REHABILITACIÓN										
	C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA										
A: VIVIENDA	EVALUACIÓN ECONÓMICA					FINANCIACIÓN				UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	
	m ² -viv	Coste unitario	PEM	Proyecto	Total	Privada	Ayto/ Diputación/ Estado	CCAA	Otras		
ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE											
A1.1.	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	25	90€/año	---	---	11.250€	---	*	11.250€	---	Existen 25 viviendas vacías en el núcleo urbano.
A1.2.	Fomento del alquiler social	5	3.600	---	---	18.000	9.000	---	9.000	---	5 familias sin recursos
A1.3.	Permuta protegida de vivienda	*	---	---	---	---	---	*	---	---	Ámbito Municipal.
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO											
A2.3.	Procedimiento adjudicación de viviendas. Ordenanza	0	---	---	---	0	---	0	---	---	Ámbito Municipal.
SUELO											
A3.1.	Patrimonio Municipal de Suelo	*	---	---	---	*	---	*	---	---	Ámbito Municipal.
A3.2.	Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*	---	---	---	*	---	*	---	---	Ámbito Municipal.
B: REHABILITACIÓN											
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:											
B1.1	Mejora de las condiciones de alojamiento. Infravivienda	27	79.500	2.056.000	96.500	2.146.500	1.335.960	---	810.540	---	Rehabilitación de Infraviviendas
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL											
B2.1	Eliminación de barreras arquitectónicas en viviendas	10	18.000	180.000	---	180.000	18.000	72.000	90.000	---	Viviendas privadas con problemas de accesibilidad
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE											
B3.1	Reconversión espacio público en Centro histórico	23.065	101	2.329.565	322.877	2.652.442	---	530.488€	2.121.953€	---	Ámbito urbano de Centro Histórico
B3.2	Rehabilitación de equipamiento con interés patrimonial	194	1086	412.680	22.641	435.321	---	152.362	282.959	---	Equipamiento TIC
C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA											
C.1.	Oficina Comarcal* Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida*	---	---	---	---	40.636	---	40.630	---	---	Ámbito Municipal.
TOTAL		---	---	---	---	5.484.149€	1.362.960€	795.480€	3.325.702€	---	---

(*) Aquellas actuaciones que no se han valorado en Benarrabá y se han señalado con un asterisco, están incluidas dentro del cometido de la Oficina Comarcal destinada al seguimiento del PMVS y con un presupuesto de 325.000€ por comarca

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

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

8.1. AGENTES RESPONSABLES DE LA GESTIÓN DEL PMVS

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.

El presente PMVS obliga al Ayuntamiento a llevar un control del cumplimiento de las propuestas programadas, lo cual se materializará en un informe anual de evaluación de los objetivos propuestos, a través de las medidas programadas. Este informe será dado a conocer a la Comisión de Seguimiento Técnico del Plan.

El equipo de la Comisión de Seguimiento estará formado por:

- El alcalde o alcaldesa del municipio.
- El arquitecto o arquitecta municipal del municipio.
- El concejal o concejala de Urbanismo y Vivienda del municipio.
- Un representante de la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía en Málaga.
- Uno o varios representantes de las asociaciones vecinales en el municipio.

8.2. EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Para llevar a cabo modificaciones en el Plan, será necesario 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.

Para el seguimiento en la gestión efectiva de lo programado y la evaluación de las actuaciones ejecutadas se prevén en el Plan una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los **indicadores** que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos:

Indicadores de gestión

En relación a la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento. **(G)**

Indicadores de evaluación de resultados o impacto.

Establecerá el resultado o impactos de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma. **(R)**

Estos indicadores aparecen en cada una de las Fichas de Actuación.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BENARRABÁ				
CUADRO RESUMEN · INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN			A: VIVIENDA	
			B: REHABILITACIÓN	
A VIVIENDA				
A1	ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	A1.1.	Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas	G	Nº de viviendas vacías con condiciones de habitabilidad y jurídica idóneas
			R	Nº de viviendas vacías que han sido ocupadas
	A1.2.	Fomento del alquiler social	G	Nº solicitudes del RMDVP con ayuda pago del seguro alquiler/año
			R	Nº de actuaciones de intermediación
	A1.3.	Permuta pública de vivienda	G	Nº de viviendas registradas
			R	Nº de viviendas permutadas
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	A2.1.	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas RPMDVP	G	Nº demandantes
			R	Nº viviendas adjudicadas
A3	SUELO		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	A3.1.	Patrimonio Municipal de Suelo	G	Ámbitos previstos en las NNSS
			R	Nº de m² de suelo municipal registrados
	A3.3.	Gestión de suelo (Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas)	G	Nº Solares y ruinas detectados
			R	Nº Solares y ruinas detectados registrados
B REHABILITACIÓN				
B1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	B1.1	Mejora de las condiciones de Alojamiento.	G	Nº infraviviendas detectadas /año
			R	Nº viviendas mejoradas/sustituidas
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	B2.1.	Eliminación de barreras arquitectónicas	G	Nº de solicitudes de ayuda
			R	Nº intervenciones de accesibilidad
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	B3.1.	Mejora de espacio público Centro histórico Benarrabá	G	Ámbitos y elementos de oportunidad
			R	Nº de intervenciones de rehabilitación
	B3.2.	Rehabilitación de equipamiento con valor patrimonial	G	Fase en la que se encuentra la cesión de la edificación.
			R	% de obra ejecutada en edificación con interés patrimonial

La ejecución eficaz de las propuestas recogidas requiere, más allá del compromiso del gobierno municipal, el establecimiento y puesta en marcha de estos mecanismos de gestión y evaluación necesarios, que permitan pasar del documento aprobado por el Pleno municipal en la programación anual de las actuaciones, a la gestión efectiva de lo programado, a la evaluación de la ejecución realizada y, en su caso, a la reprogramación correspondiente.

8.3.COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Con la intención de hacer de este documento un instrumento de implicación de la población en la toma de decisiones sobre las acciones encaminadas a proporcionar una vivienda digna a todas las personas del municipio, este Plan establece una serie de mecanismos para la comunicación y participación pública en la gestión y evaluación de este PMVS, en el que se **incorporan los representantes de asociaciones vecinales y sociales en la Comisión de Evaluación del PMVS durante el periodo de vigencia del mismo.**



9. CONCLUSIÓN DEL PMVS

Como inicio de la redacción del presente PMVS se procedió al reparto de unas **encuestas sobre la situación de la vivienda en Benarrabá**, con el fin de conocer los problemas constructivos que presentaban, la situación socioeconómica de la persona que contestaba la encuesta y la situación en la que se encontraba el espacio urbano del núcleo, con el fin de incentivar la participación ciudadana. **El Ayuntamiento ha recibido cuatro encuestas a papel y ninguna vía web.**

El municipio de Benarrabá cuenta con una población de 493 habitantes y 220 hogares en la actualidad. Para los próximos cinco años, 2018-2023, periodo de vigencia del PMVS, se espera una población de 467 habitantes y 240 hogares. **A pesar de este ligero descenso poblacional, se originará una necesidad de vivienda en la población de 20 nuevas viviendas** por lo que se debe evaluar cual es la necesidad real de vivienda protegida en Benarrabá.

Con ayuda de Asuntos Sociales y del Ayuntamiento de Benarrabá se han detectado un total de 2 familias que se encuentran en riesgo de exclusión social o económica. Existen tres demandantes inscritos en el Registro Público de Demandantes de vivienda de la Junta de Andalucía, pero no hay más datos sobre los mismos.

No existe parque de viviendas protegidas en Benarrabá.

Del estudio de **mercado de la vivienda** se deduce que en el municipio de Benarrabá **el precio de venta de vivienda libre es mucho menor que los de vivienda protegida.**

Para la consecución de las nuevas viviendas se ha estudiado el potencial de absorción de crecimiento residencial que tiene el Benarrabá con 46 solares vacantes. Así mismo se han analizado la existencia de 25 viviendas vacías que pueden reunir las condiciones de habitabilidad.

No obstante será necesaria la redacción del PGOU con la calificación de nuevo suelo residencial, ya que la trama existente contiene solares muy pequeños que hacen de las viviendas lugares incómodos. En este nuevo documento, que se encuentra en redacción, cada **nuevo sector reservará el 30% de la edificabilidad residencial de los terrenos equivalentes para su destino a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.**

Se vincula el porcentaje del 10% del aprovechamiento medio perteneciente al Ayuntamiento, a vivienda protegida pública de la Junta de Andalucía, para cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS.

Este Plan no cambia el que **el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento cuando tenga planeamiento se destinen a programas para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM.**

En el terreno de la accesibilidad se han estudiado los 10 bloques de vivienda colectiva con más de tres plantas sin accesibilidad, así como las 10 viviendas individuales con población mayor de 65 años.

Se establece una zona con necesidad de actuación en Benarrabá, con el fin de llevar a cabo **actuaciones de mejora del medio urbano en el centro histórico.**

El Ayuntamiento de Benarrabá no cuenta con Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), ni con Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, que se acompaña al presente documento. Del mismo modo se acompaña una Ordenanza Municipal que regula las viviendas protegidas municipales.

Desde el presente PMVS se han planteado seis actuaciones de vivienda, y cuatro de rehabilitación, además de proponer la creación de una Oficina de Vivienda para dar información y asistencia a la ciudadanía sobre los planteamientos propuestos en el presente PMVS.

La evaluación económica global de las actuaciones planteadas en el presente documento asciende a **5.484.149€** de los que 795.480€ se hace cargo el Ayuntamiento de Benarrabá o la Diputación de Málaga mediante el Programa de Concertación y 3.325.702€ aportará la Junta de Andalucía en concepto de las ayudas reguladas dentro de los programas recogidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

No es necesario que el Ayuntamiento de Benarrabá solicite informe previo a la aprobación definitiva del presente PMVS a la Delegación de Fomento y Vivienda, ya que **no arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial**, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002.

10. PLANOS DEL DOCUMENTO DE PMVS

ANÁLISIS

01. Análisis realidad física y poblacional del municipio.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

02. Actuaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Málaga, Mayo 2021




Mª Luisa Escudier Vega
Arquitecta. Jefe de Zona
Servicio de Arquitectura, Urbanismo e Información Territorial
Diputación Provincial de Málaga