



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

PMVS

I. MEMORIA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ALGARROBO

Abril 2019

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



ÍNDICE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.2. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	3
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN	8
1.3.1. Metodología	8
1.3.2. cumplimiento del contenido del PMVS establecido en la ley 1/2010 y Decreto 141/2016.	9
1.3.3. Tramitación.....	11
1.3.4. Informes vinculados a los planes municipales de vivienda y suelo	12
1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN	13
1.5. EQUIPO REDACTOR.....	14
2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	15
3. ANÁLISIS	17
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.	17
3.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana.	17
3.1.2. Descripción de la trama urbana residencial existente.....	18
3.1.3. Valoración del grado de compatibilidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial.	21
3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.....	26
3.2.1. Análisis socio-demográfico de los datos estadísticos básicos existentes.	26
3.2.2. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares.....	35
3.2.3. Análisis del Perfil de los demandantes de viviendas.....	41
3.2.4. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial	43
3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO	46
3.3.1. Características del parque de viviendas.....	46
3.3.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.	68
3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA	80
3.4.1. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE	80
3.4.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA	85
3.4.3. CONCLUSIÓN	86
3.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.....	87
3.5.1. Previsiones del planeamiento vigente en relación a la vivienda protegida.....	88
3.6. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO e inventario municipal AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA	92
3.6.1. Recursos económicos y humanos.....	92
3.6.2. Patrimonio Municipal de Suelo y vivienda al SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.	92
3.7. PROGRAMAS, RÉGIMENES Y PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS	95
4. DIAGNÓSTICO	96
4.1. DIAGNOSTICO SOCIO-DEMOGRAFICO	96
4.2. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS.	98
4.2.1. Evaluación de las necesidades presentes.....	99
4.2.2. Evaluación de las necesidades futuras.....	100
4.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	101
4.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO y recursos municipales EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	101
5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	103
5.1. OBJETIVOS DEL PLAN	103
5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN.....	103
5.2.1. Acceso a la vivienda:.....	103
5.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial:.....	104
5.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía:	105
6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	106
6.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	106
6.2. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PMVS	107
A: ACTUACIONES DE VIVIENDA	107
B: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN	109
C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.....	115

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



6.3. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	115
6.4. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.	116
6.5. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES	116
6.5.1. Corto plazo:.....	116
6.5.2. Medio plazo:	116
6.5.3. Largo plazo:.....	117
6.6. FICHAS DE LAS ACTUACIONES	117
7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PMVS	133
7.1. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	134
7.2. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS POR MEDIO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.....	135
7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.	135
7.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.	136
7.5. RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL DEL PMVS.....	141
8. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	142
8.1. AGENTES RESPONSABLES DE LA GESTIÓN DEL PMVS	142
8.2. EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	142
8.3. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	144
9. PLANOS DEL DOCUMENTO DE PMVS	144

TOMO II

II. ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

TOMO III

PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TOMO IV

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

TOMO V

RESUMEN EJECUTIVO

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Delegación de Fomento e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Málaga, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Algarrobo en virtud del Acuerdo Plenario emitido por el Sr. Alcalde –Presidente de dicho Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 2017.

De acuerdo con esto, se ha redactado el PMVS del municipio de Algarrobo, el cual se entrega al Ayuntamiento en fecha mayo 2018 para su aprobación inicial.

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.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

- 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 Algarrobo 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".

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

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.

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.

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 Viviendas 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**.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Algarrobo, 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, potenciar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbanas, 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.

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

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

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

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

1.3.1. METODOLOGÍA

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

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

Con esta herramienta se da cumplimiento a los aspectos relacionados en el ya citado Decreto 395/2008 Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y 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 PMVS aborda todo el trabajo analítico de obtención de información y análisis de fuentes, además del estudio de la demografía y la demanda actual de vivienda en el municipio y su proyección futura a corto, medio y largo plazo (dos, cinco y diez años); la descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existente, indicando los déficits detectados y las necesidades de rehabilitación; el estudio de la oferta del mercado de vivienda local y la comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, previsto tanto en la Ley como el PCVS y en el Plan Estatal, es un instrumento básico para contar con información actualizada, cualitativa y cuantitativa, sobre la demanda de vivienda y suelo; el

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

diagnóstico de las personas y hogares que precisarán de vivienda protegida o social o de ayudas en materia de vivienda en el periodo de vida del Plan.

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

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

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

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

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

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

El PMVS, consecuentemente, se ha estructurado en varios apartados:

TOMO I. I. Memoria

II. Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación.

TOMO II. Plan de Comunicación y Participación Ciudadana.

TOMO III. Expediente Administrativo

TOMO IV. Resumen Ejecutivo

1.3.2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO DEL PMVS ESTABLECIDO EN LA LEY 1/2010 Y DECRETO 141/2016.

El contenido del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de ALGARROBO 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.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

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

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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

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 o informe preceptivo y vinculante si se da el supuesto del artículo 31 del Decreto 141/2006 de 2 de Agosto.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4. INFORMES VINCULADOS A LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO

- A) Informe preceptivo sobre el PMVS: disposición adicional tercera de la LOUA.

“Todo Plan Municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación”.

- B) Informe previsto en el artículo 31 del PAVR 2016-2020

También precisará de informe previo de la Consejería competente en materia de vivienda sobre el PMVS, cuando el citado PMVS justifique el destino a otros programas para el 50% de las viviendas a edificar en los suelos procedentes del 10% de cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

- C) Informes sectoriales de vivienda en la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico: artículos 10.4 de la Ley 1/2010 y 18.3.C de la LOUA

Tras la Aprobación Inicial de un PGOU procede informe preceptivo sobre su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y a las necesidades de vivienda establecidas en el PMVS.

El artículo 10.4 de la Ley 1/2010 en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 1 octubre, indica que “La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo,

tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.

En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

- D) Otros Informes Sectoriales de vivienda.

Coherencia de los PMVS con otros instrumentos de planificación. El PMVS como "plan marco"

Necesidad de coordinar la política municipal en materia de vivienda y la política municipal en materia de urbanismo y que éstas guarden la debida coherencia con los contenidos de los instrumentos de ordenación territorial (áreas de oportunidad residencial, estrategias de crecimiento urbano) ambiental (evaluación ambiental estratégica...) y con otros planes con incidencia en materia de vivienda como los planes turísticos de interés estratégico (campos de golf...).

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:

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

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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

1.5. EQUIPO REDACTOR

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

Directora

M^a del Mar Carrión Ramírez. Arquitecta

Redactores

Manuel Campos Mira. Arquitecto

Esperanza López Gutierrez. Técnico Superior Jurídico

Amor Oliveira Fuster. Técnico Superior Jurídico

Juan Antonio Aguilar Bravo. Delineante

Adela Martín Rodríguez. Auxiliar Administrativo

Inmaculada Troya Roper. Auxiliar Administrativo

Yaiza Jiménez Gómez. Becaria Estudiante de Geografía en Universidad de Málaga.

Cecilia Valdés. Becaria Estudiante de Geografía en 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 Algarrobo.

Órgano de Coordinación Técnica

- Directores PMVS: M^a del Mar Carrión Ramírez
- Agentes Principales: Vecinos de Algarrobo
- Agentes Colaboradores: Delegación de Asuntos Sociales. Diputación de Málaga

Órgano de supervisión

- Alcalde: Alberto Pérez Gil.

Málaga, enero de 2019

málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



2. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

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

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

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

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

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

Según informe de la Secretaria Municipal del Ayuntamiento no se recibieron aportaciones a la Consulta Pública y en relación a la encuesta, esta se expuso en el Portal de Transparencia, en el tablón de Anuncios de la sede electrónica municipal , y en la página web municipal así como en el Tablón de Anuncios físico municipal, habiéndose rellenado un número total de 0 encuestas en formato papel y un número total de 8 encuestas de forma telemática en la sede electrónica de la pagina web municipal.

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

TOTAL ENCUESTAS	PRESENTACIÓN	
	Formato papel en el Ayuntamiento	Vía web
8	0	8

Del análisis de las mismas, se deducirá una información que nos acerque al conocimiento de las necesidades actuales de la población. A continuación se procede a analizar el resultado de la encuesta previa realizada para el conocimiento sobre la situación de la vivienda en el núcleo.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA

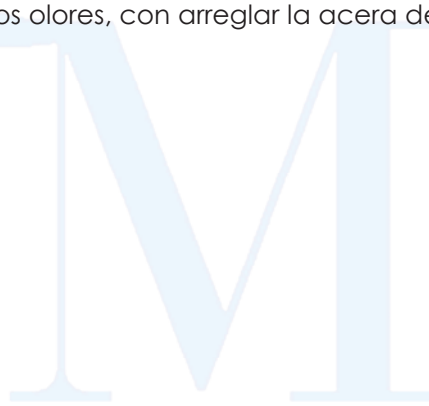
Del total de las 5.367 viviendas existentes en Algarrobo (INE) se procede a analizar las 8 encuestas recogidas sobre el estado de la vivienda, ello supone una participación realmente escasa del 0,14 % y por ello poco representativa. Como resultado de dicha participación ciudadana, podemos extraer las siguientes conclusiones:

Del total de encuestas realizadas, el 50% los encuestados corresponden con viviendas que son residencia habitual, el 25% con vivienda en segunda residencia y el resto sin uso. Los 8 encuestados se encuentra en régimen de propiedad libre. Y de todos los encuestados, solo el 25% comentan pondrían su vivienda en el mercado de alquiler.

El 50% de los encuestados tienen viviendas con una superficie media entre 71 y 90 m² de superficie, con tres dormitorios. Con una unidad familiar que ronda de uno a cinco miembros. El 20% de los encuestados tienen alguna persona con movilidad reducida permanente en la vivienda y también, el 20% de los encuestados requieren el acceso a otra vivienda por causas diversas, por emancipación, trabajo.

El 50% de las encuestas corresponden con viviendas de antigüedad anterior a 1956, mientras que el 25% tienen una antigüedad de 1956 a 1975, y el restante 25% de 1987 a 2007 y en 6 encuestados comentan que sus viviendas presentan alguna deficiencia, y exponen el tipo de rehabilitación que necesita su vivienda, coincidiendo los problemas para hacer uso de sus viviendas, las humedades, grietas y falta de ventilación.

En cuanto a la percepción del espacio urbano del núcleo de población, se reflejan algunas demandas relacionadas con los olores, con arreglar la acera de acceso a su vivienda y falta de accesibilidad.



málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



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 Algarrobo y de su relación con los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. El ámbito territorial del análisis es el del término municipal, pero teniendo en cuenta el contexto comarcal y territorial para la correcta valoración de esta problemática en el ámbito.

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.

3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

El municipio de Algarrobo está situado en la Comarca de la Axarquía, al este de la provincia de Málaga. Se encuentra situada a una altitud de 86 metros y a 39 kilómetros de la capital de provincia, Málaga y a 10,4 kilómetros de la cabecera comarcal, Vélez-Málaga. Limita al norte con el municipio de Arenas y Sayalonga, al este y oeste con Vélez-Málaga y al sur con el Mar Mediterráneo. Sus coordenadas geográficas son 36°46' N, 4° 2' O.

Su extensión superficial es de 9,73 km², su perímetro se aproxima a los 14,5 km. Su población, según el padrón del INE de 2016, es de 6.232 habitantes.

Las fuertes pendientes de este territorio se deben a la orografía del área en que se ubica, en el pie de monte suroccidental de la sierra Tejeda y Almirajara, y la sierra de Bentomiz. Junto a esta área abrupta se abre paso, la llanura aluvial formada por el valle del río Algarrobo.

El río Algarrobo, en dirección NE-SW, parte de la Sierra Almirajara, atraviesa longitudinalmente el término municipal en un recorrido de unos 6 km, define el paisaje en las distintas áreas del término, y lo divide en dos partes, siendo la mayor la occidental.

El sistema de infraestructuras viarias del término municipal de Algarrobo se basa en la Autovía A-7 del Mediterráneo, la carretera costera del estado (antigua N-340) y la carretera autonómica de Competa (A-7206).

El clima de Algarrobo es suave tanto en invierno como en verano, se caracteriza por una gran bondad térmica, las temperaturas medias oscilan entre los 25,7°C de agosto y los 13,4°C de febrero, con una amplitud elevada (12,3°C).

Existen en el Término municipal dos zonas en Algarrobo. La primera y más histórica, es la montañosa, ocupada y cultivada por agricultores asentados a lo largo del tiempo en Algarrobo- Pueblo y en diseminados. La segunda, más moderna, es la litoral, en fuerte auge actualmente de la mano del turismo, cada vez más relevante en la localidad.

El núcleo principal de población es Algarrobo, pueblo de arquitectura árabe situado a 3,5 kilómetros de la costa. Otras poblaciones del municipio son Algarrobo Costa y Trayamar.

En Algarrobo Costa, sigue existiendo dos barriadas con agrupaciones de casitas de carácter mariner en La Caleta y Mezquitilla.

Su territorio se desarrolla alrededor de la cuenca del río Algarrobo, albergándose los espacios agrícolas de huertas tradicionales e invernaderos en los bordes del valle, próximos al litoral, situados a 1 kilómetro aproximadamente de la franja costera. A medida que se avanza al interior, la llanura se va viendo reducida progresivamente hasta adquirir su fisonomía de valle encajado y estrecho, que termina presentando un perfil clásico de valle en V, a partir del punto de localización del núcleo urbano.

La estructura urbana se organiza en torno a **dos ejes** claramente diferenciados. En el eje Norte-Sur se desarrolla **en torno al núcleo histórico** y al sur por la carretera A-7206 se cruza el núcleo urbano de Trayamar, situado en el margen derecho del río Algarrobo.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



Plano del término municipal en el que se identifican los asentamientos y núcleos urbanos.

El otro eje de extensión es el de **la costa**, en dirección Este Oeste. En él se desarrollan las urbanizaciones de carácter turístico y el núcleo urbano de Mezquitilla (localidad que parte pertenece al municipio de Vélez-Málaga, y parte de la misma pertenece al Municipio de Algarrobo), situada al este del término municipal y en el enclave de Lagos, en el margen izquierdo de la desembocadura del río Algarrobo. Éste era un núcleo originario de la población de pescadores que se organizaba **en torno a la carretera N-340**, y que ahora es un núcleo de población local fundamentalmente, aunque con una gran presencia de turistas en verano.

3.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE

El **casco urbano de Algarrobo Pueblo**, se desarrollado en tres etapas históricas de morfologías claramente diferente.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



La primera de rasgos musulmanes, surge de lo que podría haber sido un enclave fortificado de una entrada natural a la Axarquía, al que posteriormente se añade por sucesivos crecimientos nuevas líneas fortificadas que configuran lo que hoy es la almendra central.

En una segunda etapa, probablemente surgida en los siglos XVII y XVIII, aparecen nuevos crecimientos apoyados en los caminos históricos de Arenas y Sayalonga, con anchos de calle mayores propios de carruajes y manzanas menos compactas.

Desde la construcción de la carretera de Cómpea a principios de siglo, esta se ha consolidado como una travesía externa al casco tradicional, y principal acceso a su núcleo, limitando su crecimiento en su margen derecha por las márgenes del río Algarrobo y las fuertes pendientes existentes en la margen derecha de la carretera A-7206. Es debido a estos límites por lo que los nuevos crecimientos del casco se han extendido al Camino de los Llanos y a la parte alta del pueblo por el camino de cuesta Arenas.

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

- **Casco histórico.** El tipo de ordenación dominante en el núcleo tradicional es la edificación en **manzana cerrada con viviendas unifamiliares y plurifamiliares** entre medianeras, de traza irregular, y alta densidad. Son de traza irregular y alta densidad y la mayoría de las edificaciones son de tres y dos plantas de altura.



Ortofoto del casco histórico en el que se identifican las tramas residenciales.

- **Ensanche.** Está compuesto por manzanas regulares y amplias calles con tipologías de reciente creación, que se han utilizando en los nuevos crecimientos: viviendas unifamiliares adosadas y viviendas plurifamiliares entre medianeras, la mayoría de tres y cuatro plantas.
 - Finalmente, existen diversos ejemplos de **edificación aislada** en la periferia.

Los núcleos urbanos existentes al Sur del municipio de Algarrobo, quedan definidos dentro de los límites de la autovía A-7 por el norte y la N-340 con su borde litoral al sur. Todo este territorio atravesado de norte a sur en su zona media, por la desembocadura del río Algarrobo, con las consecuentes barreras que esto origina ente la zona oriental y la occidental.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



En el margen derecho del río Algarrobo, al sur por la carretera A-7206 se sitúa el núcleo urbano de **Trayamar**.



Ortofoto del núcleo urbano de Trayamar en el que se identifican las tramas residenciales.

En el sur, en el núcleo de **Algarrobo Costa**, se han desarrollado la mayor parte de las **edificaciones de carácter turístico** de Algarrobo, suelos al amparo del planeamiento vigente, que están colmatando algunos de los vacíos existentes en torno a la **a la carretera nacional N-340**, quedando esta carretera como una gran travesía, sobre la que se organiza todo el frente costero e incluso las segundas líneas de edificación al norte de la vía.

El parcelario se ajusta en general a la parcelación de huertas que había antes del desarrollo turístico, por lo que son edificios aislados o conjuntos que cuentan con espacios propios y áreas ajardinadas. Se mezcla la tipología plurifamiliar aislada en edificios que van de las tres a las diez plantas, con edificios unifamiliares adosados o aislados. Además, a ambos lados de la carretera nacional encontramos la mayor parte de la oferta comercial del área, mientras que en el paseo marítimo se localiza la mayor concentración de restaurantes y bares.



Ortofoto del núcleo urbano Algarrobo Costa en el que se identifican las tramas residenciales.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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

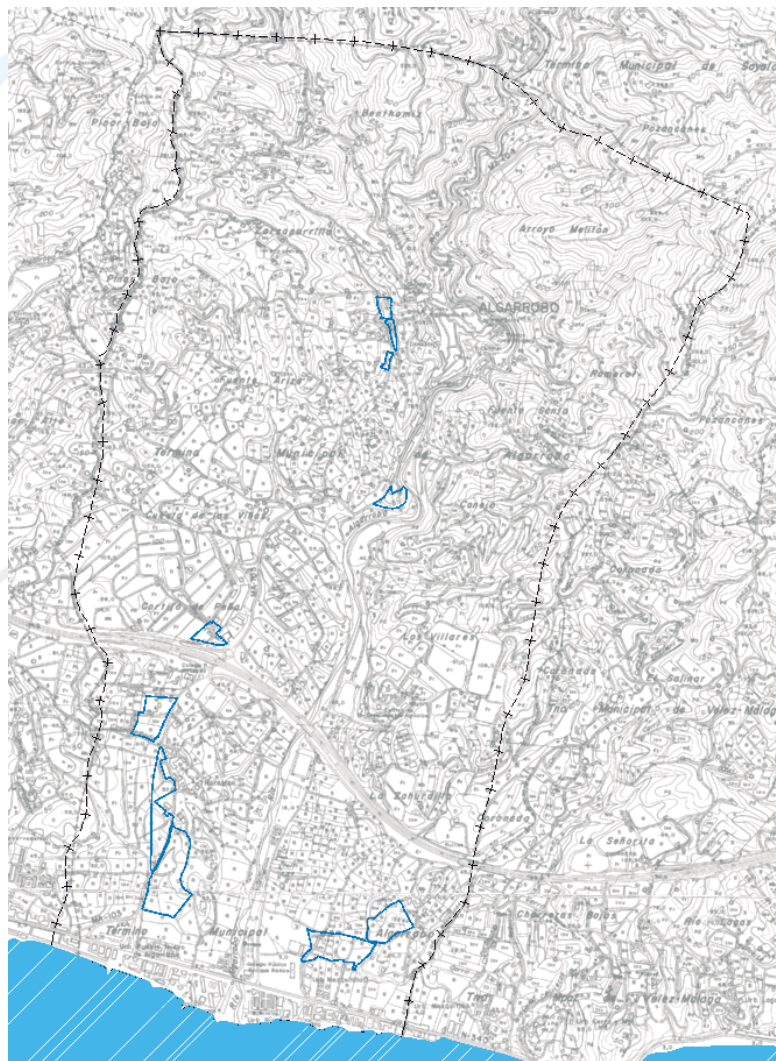
Algarrobo es un municipio **cuyo crecimiento planificado aún no ha sido colmatado.**

Las Normas Subsidiarias se aprobaron definitivamente el 20/10/1998 y se publicaron en el B.O.P. el 23/12/1998. El Texto Refundido se publicó en B.O.P. con fecha 13 de Abril de 1.999. La Adaptación Parcial a la LOUA se aprobó definitivamente el 30/10/2009 y se publicó en el B.O.P. en fecha 25/01/2011.

El planeamiento general planteó una gran cantidad de suelos de crecimiento que no han llegado a desarrollarse en su mayoría.

Los suelos que sí se han desarrollado han sido algunas urbanizaciones de la costa, y algunas áreas de extensión del núcleo. Algunos iniciaron su tramitación y se paralizaron por el Plan de Ordenación del Corredor Litoral de Andalucía, o por ser inedificable a causa de la afección de carreteras. Los demás requerían de grandes inversiones en infraestructuras para ponerlos en carga, lo que unido a la recesión económica del 2008, provocó una paralización de hecho en el desarrollo de suelos.

Además, se observa que en el caso del municipio de Algarrobo, hay cierta **tendencia al desarrollo del suelo urbanizable a mayor velocidad que el suelo urbano no consolidado.**



Plano del término municipal en el que se identifican los SUNC y SUR que no se han desarrollado.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



A continuación se ha realizado un estudio detallado de la situación urbanística actual en la que se encuentra el PGOU de Algarrobo **desde las NNSS** aprobadas en 1999. Así, se incluye un **cuadro del estado de ejecución de los ámbitos clasificados como urbanizables en las NNSS**, con indicación de su denominación en la Adaptación Parcial.

Se observa que de los 9 sectores de suelo urbanizable **cuatro están consolidados**, tres de ellos con anterioridad a la adaptación parcial que los incorporó como suelo urbano consolidado (AUL-1, AUL-2 y AUL-8) y posteriormente se ha ejecutado y recepcionado el sector **SURST-3** (P.P.O. AUL-9. CASA BALATE). Por su parte, los sectores urbanizables SURST-1 (P.P.O. AUL-5) y SURST-2 (P.P.O. AUL-6) aunque iniciaron su tramitación, se paralizaron como consecuencia de las determinaciones del Plan de Ordenación del Corredor Litoral de Andalucía.

Además, el sector SURS-1 se encuentra paralizado por el Plan de Ordenación del Corredor Litoral de Andalucía y por la delimitación del BIC, Morro de Mezquitilla y el sector SURS-2 por la afección de la carretera propuesta en el planeamiento ya que el sector se clasificó teniendo en cuenta que se cambiaría el trazado de la carretera quedando la actual como travesía y, por tanto, sin que la afectara la línea límite de edificación de 50 metros. Al no ejecutarse la nueva infraestructura viaria el sector queda prácticamente inedificable.

ESTADO DE EJECUCIÓN DE LOS ÁMBITOS CLASIFICADOS EN LAS NNSS

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NNSS _ APROBADAS 1999				
SECTOR_DENOMINACIÓN		SUPERFICIE m ²	ESTADO DE EJECUCIÓN	OBSERVACIONES
TR_NNSS	ADAP. LOUA			
AUL-1	SUC	41.715	Consolidado 100%	
AUL-2	SUC	93.170	Consolidado 100%	
AUL-3	SURS-1	38.570	Sin desarrollar	PPCL _ Decreto Ley 5/2012 Parte del sector_BIC Decreto 291/2010
AUL-4	SURS-2	46.465	Sin desarrollar	Afección carreteras_ se clasificó en previsión desdoblamiento
AUL-5	SURST-1	27.471,17	Paralizada su tramitación por el PPCL	PPCL _ Decreto Ley 5/2012 Entorno BIC_ Decreto 291/2010
AUL-6	SURST-2	60.058,48	Paralizada su tramitación por el PPCL	PPCL _ Decreto Ley 5/2012 Entorno BIC_ Decreto 291/2010 Afección carreteras_ se clasificó en previsión desdoblamiento
AUL-7	SURS-3	23.900	Sin desarrollar	
AUL-8	SUC	16.700	Consolidado 100%	
AUL-9 Innovación NNSS	SURST-3	26.974,15	Consolidado 100%	
TOTAL		375.023,8		

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares





Plano de solares vacíos en el suelo urbano del casco histórico.

Existe en el casco histórico en base a catastro un 45% de solares vacíos en Algarrobo, pero que tras análisis de campo realizado, se han comprobado que los solares existentes vacíos para uso residencial es mucho menor. Los grandes vacíos urbanos se hallan en la periferia del casco urbano, sobretodo en el límite oeste y al sureste.

Apenas aparecen parcelas sin construir en el casco histórico, que se trata de una trama densa y compacta que se diluye conforme nos acercamos a la periferia. Por tanto, Algarrobo tiene un potencial de absorción de crecimiento residencial, no tanto por la colmatación de vacíos en su núcleo tradicional, sino por definición de sus límites en su zona de ensanche residencial, para dar respuesta a las necesidades de viviendas que se puedan dar en la localidad.

Realizando un primer análisis, la densidad de población en la zona del casco histórico de Algarrobo Pueblo es mayor que en las zonas de ensanche. Tendencialmente, la expansión del uso residencial de la ciudad se prevé alrededor del núcleo consolidado y hacia el sur.

Con relación a la compacidad de los suelos ya desarrollados, encontramos una relativa consolidación de la mayoría de los suelos urbanos. No obstante, no podemos olvidar que el modelo de ocupación de Algarrobo, en la **costa**, es el de **urbanizaciones independientes a las que se accede por un vial conectado a la carretera nacional**, por lo que no podemos hablar de consolidación en el núcleo urbano de la costa, sino de consolidación de las áreas planificadas.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

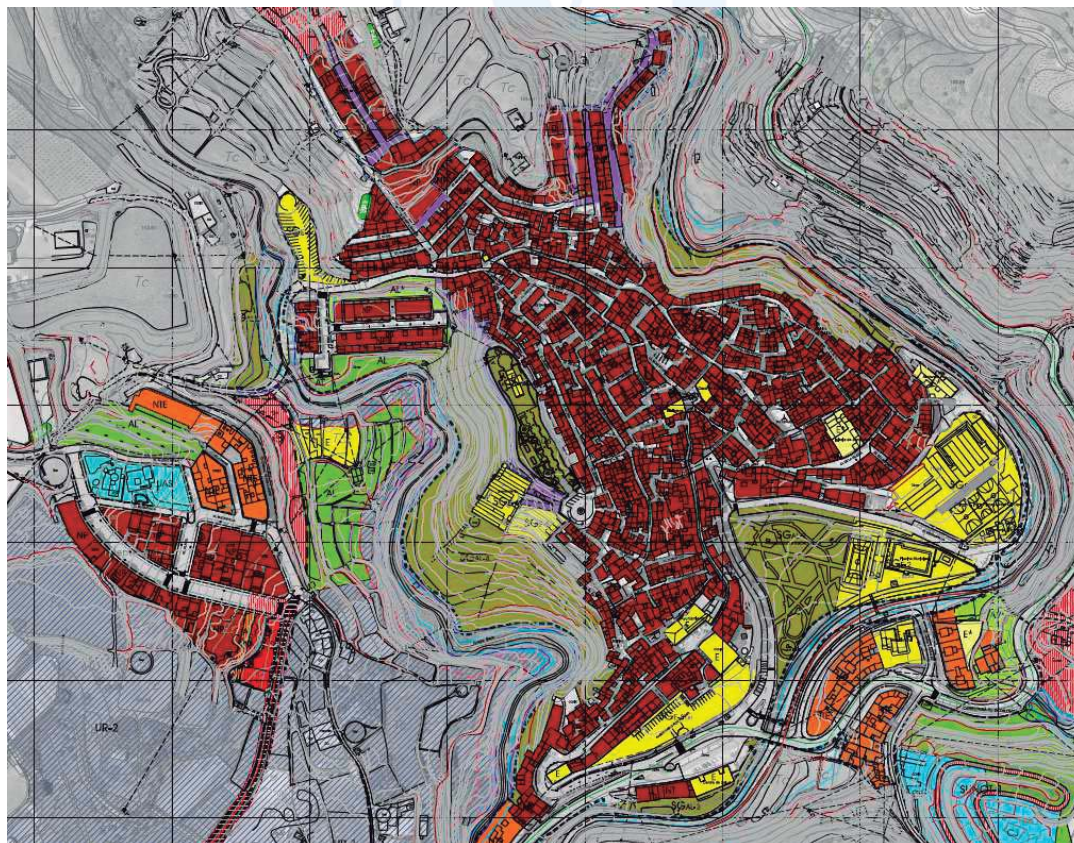




Plano de solares vacíos en el suelo urbano de la Costa.

En cuanto a los equipamientos existentes se localizan en una posición centralizada respecto al uso residencial lo que garantiza su funcionalidad, manteniendo un buen nivel dotacional.

En cuanto a los espacios libres son escasos en el tejido urbano histórico, no así en los bordes y zonas de ensanche donde aparecen en una posición central, dilatando la trama urbana existente.



Plano de ordenación del núcleo principal del PGOU de Algarrobo donde se identifican las áreas libres.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Al aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares





Plano de ordenación de la Costa del PGOU de Algarrobo donde se identifican las áreas libres. Se observa que muchas de ellas son privadas.

M
málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

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

3.2.1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO DE LOS DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS EXISTENTES.

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 Algarrobo asciende a 6.232 habitantes. Ello supone un 3% de los habitantes de la comarca de la Axarquía y el 0,4% de la provincia malagueña. Por sexos, en el año 2016 habitaban el municipio 3.096 mujeres, lo que supone un 49,7% del total de la población, frente a los 3.136 hombres que completan el 50,3% restante.

Figura 1. Población por sexo. Año 2016

	Población	%
Hombres	3.136	50,3%
Mujeres	3.096	49,7%
Total	6.232	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 95,4% de la población, mientras que la población que vive en diseminados representa el 4,6% del total de habitantes del municipio (existen un total de seis núcleos de población).

Figura 2. Distribución de la población por núcleo y diseminados



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

¹ El análisis socio-demográfico presentado hace referencia a los datos del INE de 2016, al ser estos los existentes cuando se inició la redacción del presente PMVS. Puesto que transcurre un tiempo entre la redacción de los epígrafes socio-demográficos, el PMVS y su posterior aprobación inicial, podría parecer que esta parte del análisis queda desactualizada pudiendo afectar al diagnóstico y consecuentemente a las actuaciones del PMVS. Nos consta que a la fecha de finalización del presente PMVS ya hay datos de 2017, aunque 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 aún proviniendo de la misma fuente).

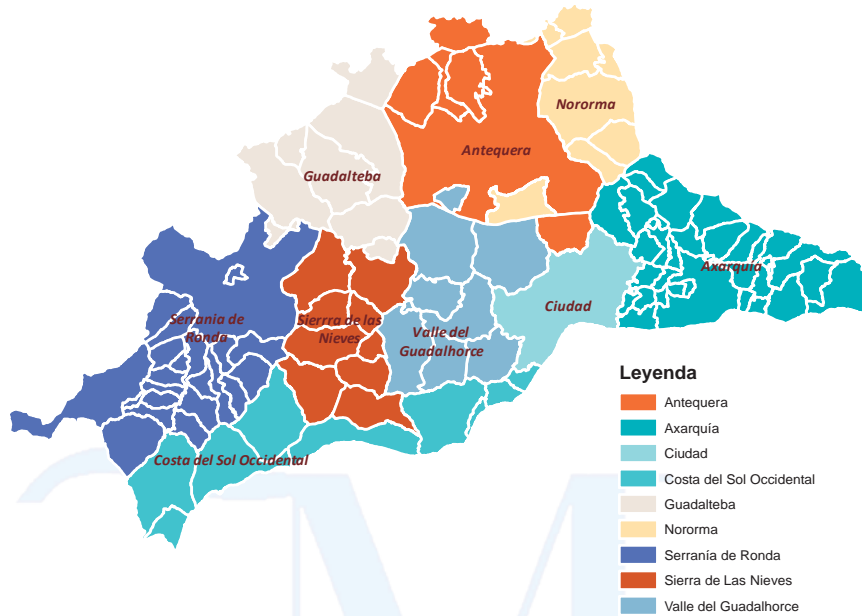
Dado que para el municipio de Algarrobo los datos demográficos apenas varían, estimamos que las conclusiones y diagnóstico que se puede extraer del análisis socio-demográfico realizado con los datos publicados en 2016, sería el mismo que con las actualizaciones de 2017, por lo que, no se ha considerado necesario modificar el análisis socio-demográfico del presente documento de PMVS.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

Con el número de habitantes indicado anteriormente y una superficie aproximada de 9,7 km², la densidad de población en el término municipal asciende a 642,5 hab/km². Este valor está muy por encima del registrado tanto en la comarca de la Axarquía en su conjunto, que llega en 2016 a los 201,7 hab/km², como en la provincia de Málaga (225,3 hab/km²).

Figura 3. Territorio de la provincia de Málaga por comarcas

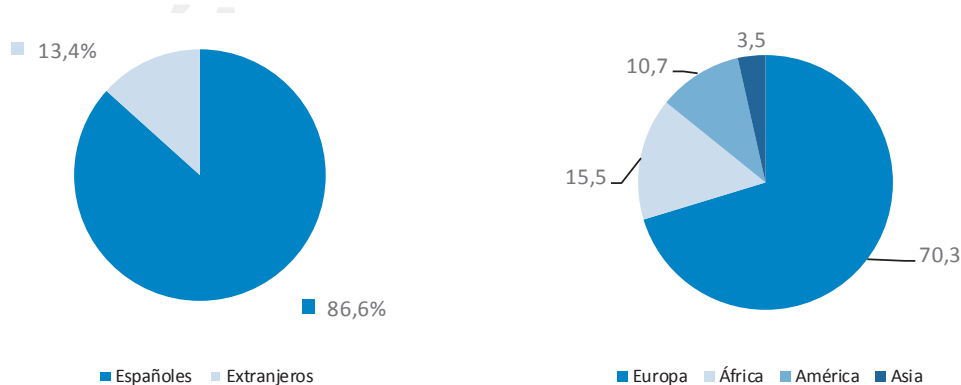


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo de Población y Viviendas. INE

POBLACIÓN EXTRANJERA

Del total de efectivos del municipio en 2016, un 13,4% proviene del extranjero, valor muy cercano al peso registrado en la provincia (14,7%). En cuanto al continente de procedencia, destaca Europa, de donde vienen 7 de cada 10 personas extranjeras, el resto provienen de África, América y Asia.

Figura 4. Población extranjera Algarrobo (2016)



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

La principal nacionalidad residente extranjera del municipio proviene de Alemania, tres de cada diez extranjeros provienen de este país, y en segundo lugar, de Rumanía, con un 13,1%. Por otro lado, y teniendo en cuenta que el grupo que conforman *resto Europa* tiene una cuota del 16,5% (cifra a tener en cuenta), la siguiente nacionalidad en orden de importancia es Marruecos con un 11,7%. En el caso de la población alemana del municipio (y en general la europea y occidental), buscan en Algarrobo una segunda residencia o una vivienda turístico-residencial, mientras que la población de Rumanía y Marruecos (y de otros

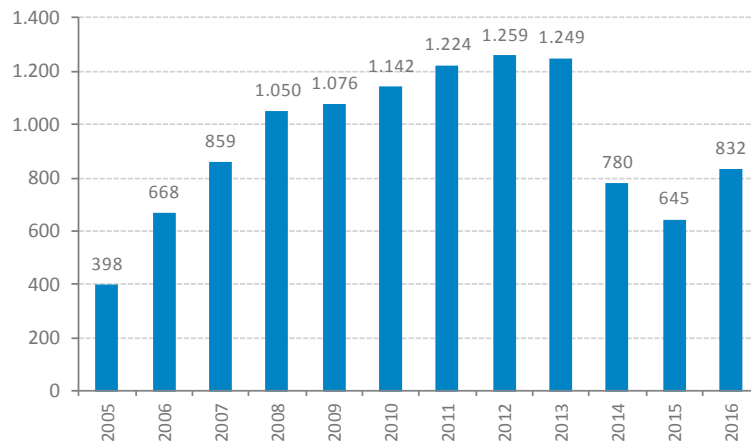
Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

países como Paraguay) llegan a estos municipios con el fin de poder trabajar en la agricultura y otros servicios y obtener recursos económicos.

Si se analiza la evolución de la población extranjera en el periodo 2005-2016, se puede comprobar cómo es positiva, en Algarrobo se observa un crecimiento constante hasta 2012, llegando a estar empadronados en este municipio 1.259 personas de nacionalidad extranjera frente a los 398 de 2005. No obstante, se ha de reseñar que con respecto a la provincia en su conjunto, alcanza a representar el 0,35% de los extranjeros residentes en la provincia (239.760 en el año 2016).

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



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

DINÁMICA DEMOGRÁFICA

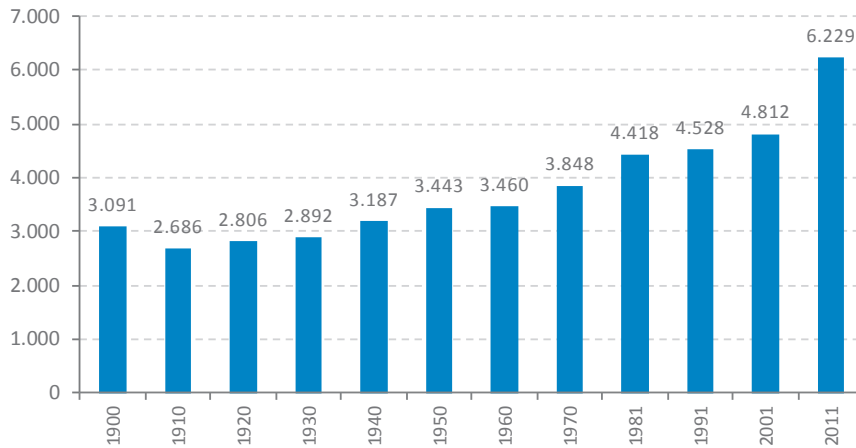
Atendiendo a las cifras contenidas en los censos poblacionales realizados a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI, se puede comprobar cómo el municipio de Algarrobo se mantuvo más o menos estable o creciendo levemente la población hasta los años 60, con valores en torno a los 3.000-3.400 habitantes. Si bien este municipio de la costa oriental malagueña no se vio influenciado por el boom turístico en la Costa de Sol, se percibe un cierto efecto positivo entre los años 80 y finales del Siglo XX, aunque realmente el cambio de tendencia que rompe la evolución anterior es precisamente en la actualidad, donde se registra un importante crecimiento en tan sólo una década.

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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares





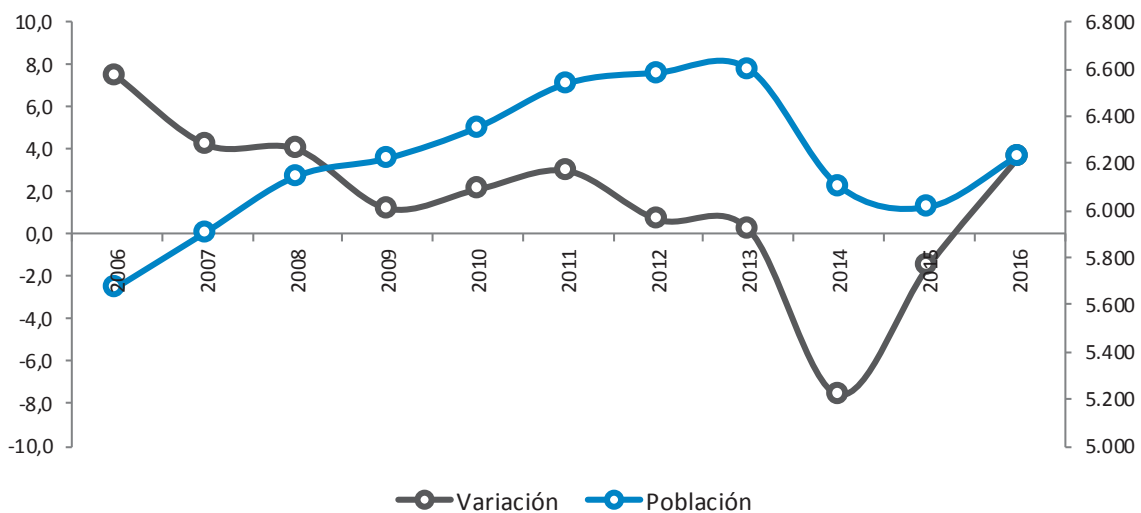
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

En el caso de Algarrobo, municipio en que conviven zona rural y costera, los datos revelan que en los años 60-70 no obtuvo un efecto como otros municipios de la Costa del Sol, en especial la Occidental, si bien el desarrollo de su zona costera se produce de forma tardía, a finales del siglo XX y sobre todo, a comienzos del siglo XXI.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (2005-2016)

No obstante, es necesario realizar un análisis de la evolución reciente de la población del municipio de Algarrobo atendiendo a las cifras contenidas en los datos del Padrón municipal de habitantes, que también muestra un importante ascenso en el período comprendido entre los años 2005 a 2016. Así, el balance para este periodo pasa desde los 5.275 habitantes en 2005 a los 6.232 en 2016, lo que representa un 18,1% más de población para este periodo.

Figura 7. Evolución de la población 2005-2016



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

Un análisis detallado de lo que ha sucedido pone de manifiesto que Algarrobo muestra un crecimiento prácticamente continuado año tras año hasta 2013, donde marca su máximo (6.601 habitantes), registrando un brusco descenso en 2014 (-7,5%), signo que sólo se repite en 2015, para de nuevo ascender en la actualidad.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



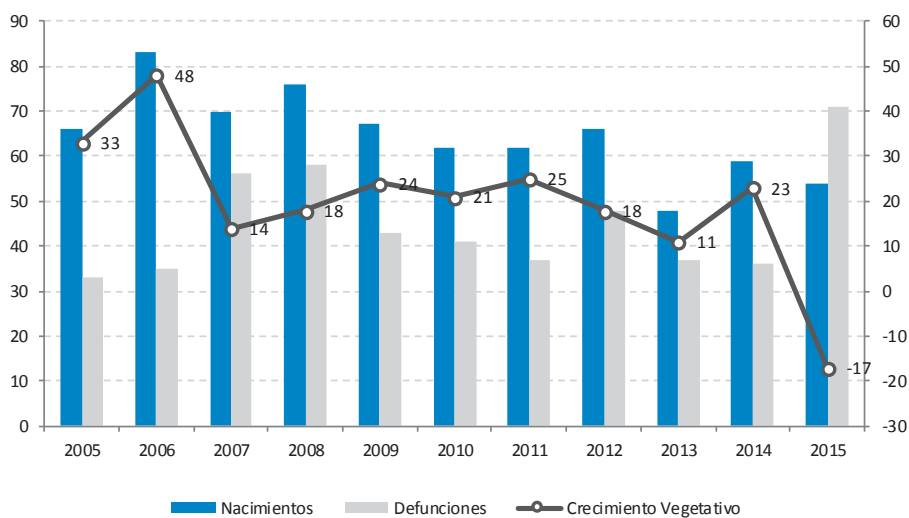
Un análisis de los componentes que influyen en el crecimiento o descenso de la población (nacimientos, defunciones y migraciones) muestra como en este municipio ha tenido una elevada influencia en la evolución de la población tanto los movimientos migratorios como el crecimiento vegetativo.

CRECIMIENTO VEGETATIVO

El crecimiento vegetativo del período 2005-2016 en Algarrobo tiene una clara tendencia, a excepción precisamente del último año del análisis. Así, hasta 2015, el número de nacimientos supera al de defunciones (crecimiento vegetativo positivo), llegando en 2006 a su registro más alto, 48 personas más. Y es solamente en 2016, donde se invierte esta tendencia y el número de defunciones supera al de nacimientos (crecimiento vegetativo negativo), concretamente 17 personas menos.

Por tanto, se puede afirmar que en Algarrobo se está produciendo un cierto crecimiento demográfico por la vía del reemplazo generacional, a excepción del registro del último año del análisis.

Figura 8. Movimiento natural de la población



Fuente: Elaboración Propia a partir de Movimiento Natural. INE

SALDO MIGRATORIO

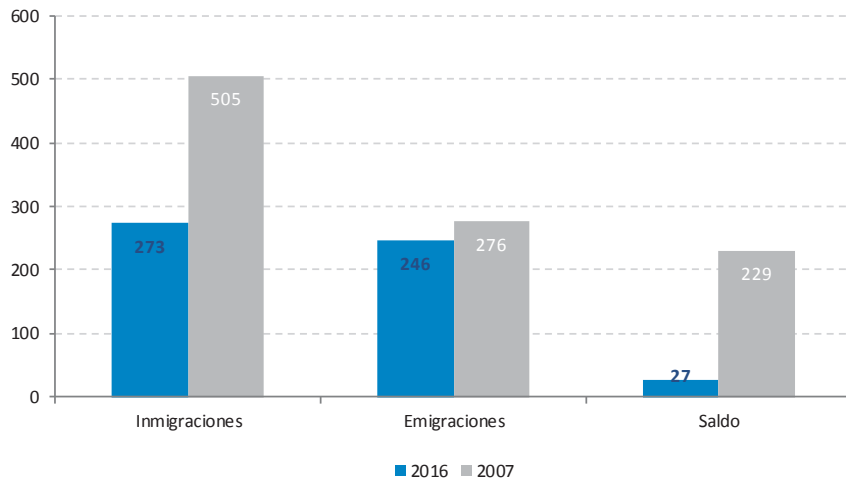
Con relación al saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes), en el término municipal de Algarrobo, para el año 2016 el balance resulta positivo (es decir, el número de inmigraciones supera al de emigraciones), en un total de 27 personas. Si analizamos el dato al inicio del periodo objeto de estudio (año 2007), éste presentaba también un saldo positivo, e incluso más elevado (229 personas más). Por tanto, la variación en el saldo migratorio en los años 2007/2016, aun habiendo descendido, se mantiene en valores positivos.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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

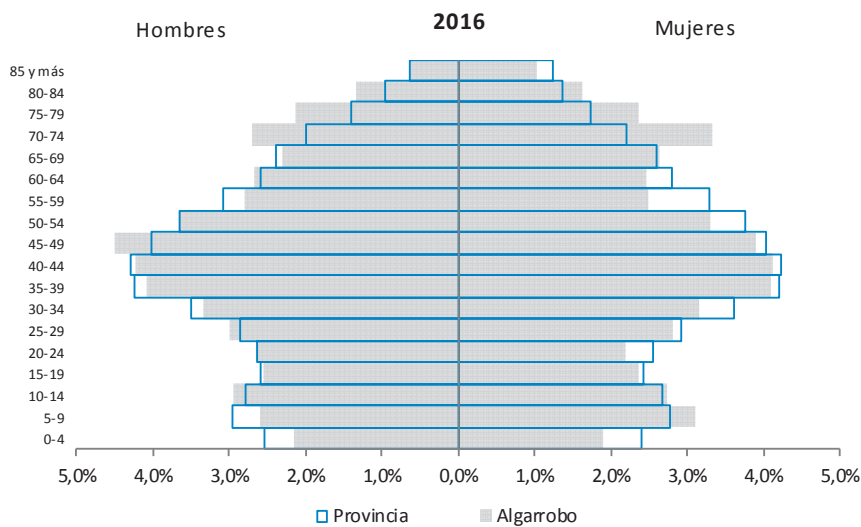


Fuente: Elaboración Propia a partir de Estadística de Variaciones Residenciales. INE

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La estructura por edad de la población del municipio de Algarrobo es similar a la que se da en la mayoría de los municipios de interior de la provincia de Málaga, es decir, una base poblacional estrecha provocada por el progresivo descenso de la natalidad, y mayores cuotas en los grupos de edad más avanzados, debido en parte a la población extranjera residente. Así, se puede hablar de una estructura con forma irregular que muestra significativas diferencias, en cuanto a la distribución por sexo en muchos tramos de edad. En el año 2016, la población masculina del municipio es mayoría con el 50,3% (3.136 hombres), frente al 49,7% de la población femenina (3.096 mujeres).

Figura 10. Pirámide de población Algarrobo (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. INE

Un análisis de la pirámide poblacional muestra como los intervalos de edad más numerosos, en el caso de los hombres, son los comprendidos en los quinquenios de 45 a 49, con el 4,5% del total de la población, y entre 40 y 44 años con el 4,2%. 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,

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

éstos en Algarrobo tienen una mayor proporción de población que en el conjunto de la provincia, lo que pone de manifiesto un mayor grado de envejecimiento de la población.

Para las mujeres, los grupos de entre 40 y 44 años y entre 35 y 39 años son los más numerosos, con un porcentaje del 4,1% en ambos casos. Seguidamente, a un nivel inferior se encuentra el intervalo de 45-49 años, con el 3,9%. En los tramos inferiores de edad hay también menos proporción de población que en la provincia y en los de edad más avanzada el municipio tiene una mayor proporción de población que la provincia.

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

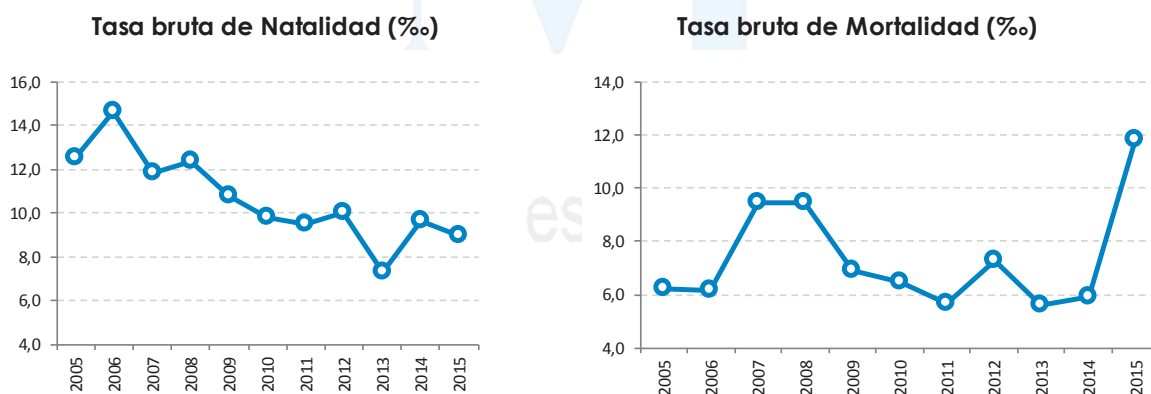
Los porcentajes de este espacio territorial nos proporciona una pirámide de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional. Como es obvio, y se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

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS

TASA DE NATALIDAD Y DE MORTALIDAD

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

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



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. No obstante, en el último año del que se dispone de información (2015) la tasa bruta de mortalidad supera en casi tres puntos a la tasa bruta de natalidad, al haberse producido menos nacimientos que defunciones (11,8% frente a 9%).

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

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 rurales y de interior de la provincia de Málaga, suelen ostentar una población más envejecida que en las zonas costeras. Esto ocurre debido a diferentes causas: menor dinamismo económico en el municipio, por lo tanto, fuga paulatina de población en edad de trabajar. En cuanto al *índice de juventud*, con un 15,5% en Algarrobo en 2016, debería ser un 35% o más para que a una población se la considere población joven. Se trata, incluso, de un dato ligeramente inferior al registrado tanto en la comarca de la Axarquía (16,1%) como en el conjunto provincial (16,2%).

Respecto al *índice de vejez* (20,1%) se confirma la idea comentada anteriormente en este sentido, ya que para que una población sea considerada envejecida, el porcentaje del índice debe superar el 15%.

Figura12. Índices de Vejez y Juventud (2016)

Indicadores	Algarrobo
Vejez	20,1
Juventud	15,5

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

ÍNDICE DE DEPENDENCIA

Otro indicador que tener presente en el estudio demográfico es el *índice de dependencia*, que indica la cuota de la población agrupada mayor de 65 años y menor de 15 respecto al grupo de edades intermedias. Así pues, el dato para 2016 del municipio asciende al 55,3%, en la comarca de la Axarquía al 51,2% y en la provincia de Málaga el 48,6%. Como se puede observar, el dato municipal está por encima de la provincia y de la comarca, superior al 50%, lo que de nuevo demuestra que tiene mayor dependencia al tener tanto mayor cuota de población de mayor edad que en edad de trabajar, como una menor proporción de jóvenes.

Figura13. Índice de Dependencia (2016)

Indicadores	Algarrobo
Dependencia	55,3

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

MERCADO DE TRABAJO


Este bloque trata de ofrecer un análisis del mercado de trabajo de Algarrobo, 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 Algarrobo, se va a realizar un análisis del número de afiliados a la Seguridad Social en el periodo 2011-2016.

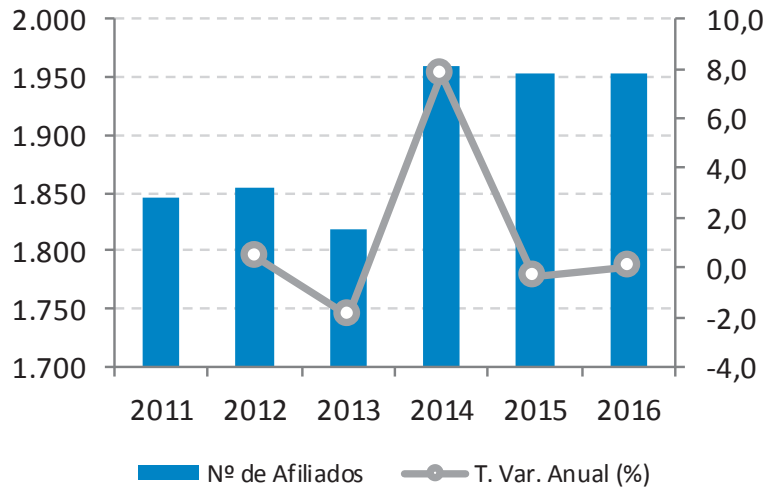
Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



El total de afiliados (media anual) para el municipio de Algarrobo, en 2016, asciende a 1.954. 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 1.847 afiliados. Por tanto, los afiliados han crecido un 5,8% en dicho periodo.

Figura 14. Evolución de los Afiliados (media anual)



Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

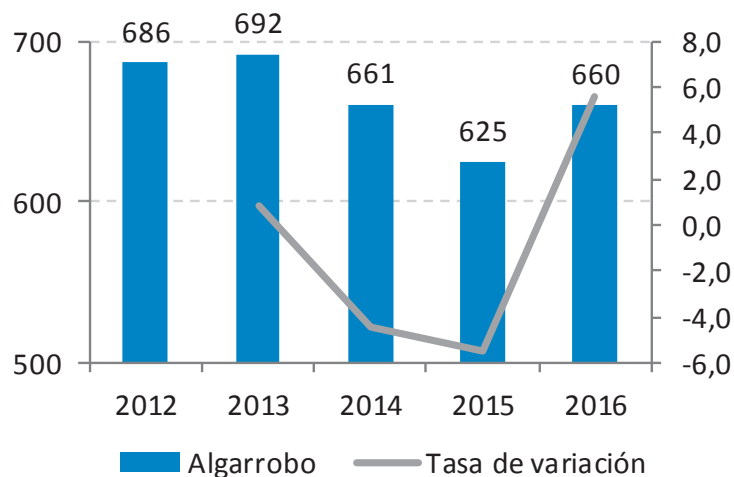
POBLACIÓN PARADA. PARO REGISTRADO

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 leve descenso de la población parada en el municipio de Algarrobo, que supone una variación del -3,8%, pasando de un registro de 686 personas paradas al inicio del periodo hasta llegar a 660 parados en 2016. En los otros dos ámbitos territoriales analizados se observan también descensos: en la comarca de la Axarquía es muy destacado, del -44,5%, mientras que en la provincia de Málaga descendió en un -11,7%.

Respecto al último año de análisis (2016), es preciso señalar que se ha producido un incremento del 5,6% respecto al año anterior, dato que corrige los buenos datos de los años anteriores.

Figura 15. Paro registrado en Algarrobo



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

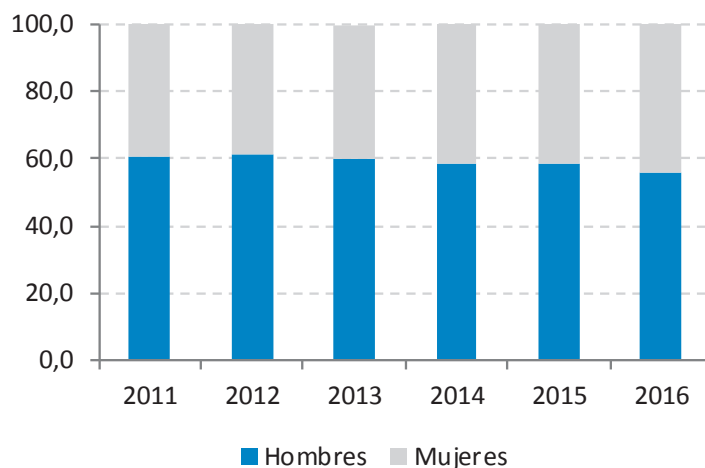
Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016, podemos advertir que, en el caso de Algarrobo, la población masculina supera a la femenina (55,4% para ellos y 44,6% para ellas), al igual que sucede en el ámbito comarcal. No obstante, la diferencia a favor del paro registrado masculino se ha ido reduciendo durante todo el periodo de análisis.

Figura 16. Paro registrado por sexo en Algarrobo



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, la ecuación demográfica básica.

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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

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

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

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 Algarrobo, a través del cálculo de unos coeficientes de crecimiento por cohortes de edad del área mayor (provincia de Málaga) y del área menor (Algarrobo), 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 Duchêne, 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

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

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

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



Y

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

b) De 85 y más

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

Donde

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

Y

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

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

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

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

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

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

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

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

Una vez realizado un análisis de la evolución demográfica en los puntos anteriores se constata que es un municipio de la Costa del Sol Oriental en el que, a lo largo del siglo pasado, vivió un proceso de crecimiento paulatino de población, mucho más importante en las últimas décadas. No obstante, en la actualidad, este proceso positivo se ha atenuado y estabilizado.

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 leve entrada de población (saldo migratorio positivo).

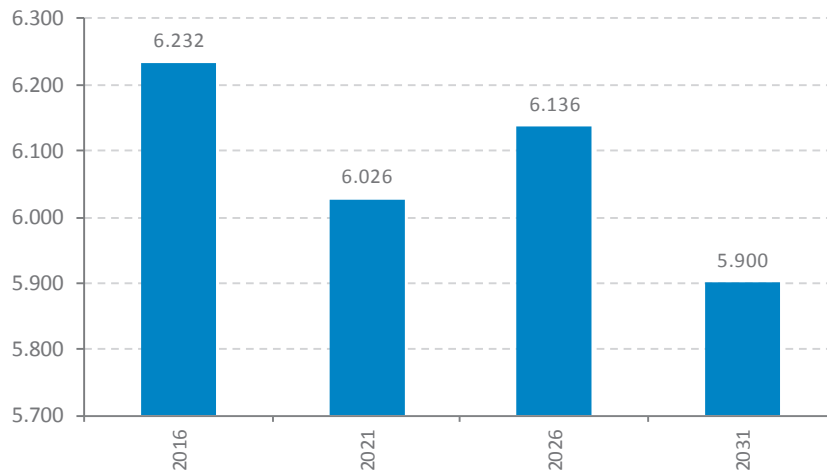
Teniendo en cuenta todos estos factores, y los crecimientos de los últimos diez años de las cohortes de población de este municipio y de la provincia, así como la población proyectada de esta última, se prevé que Algarrobo alcance en 2031 una población de 5.900 habitantes, lo que supone un ligero descenso del -5,33% desde 2016; en valores absolutos supone 332 habitantes menos.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



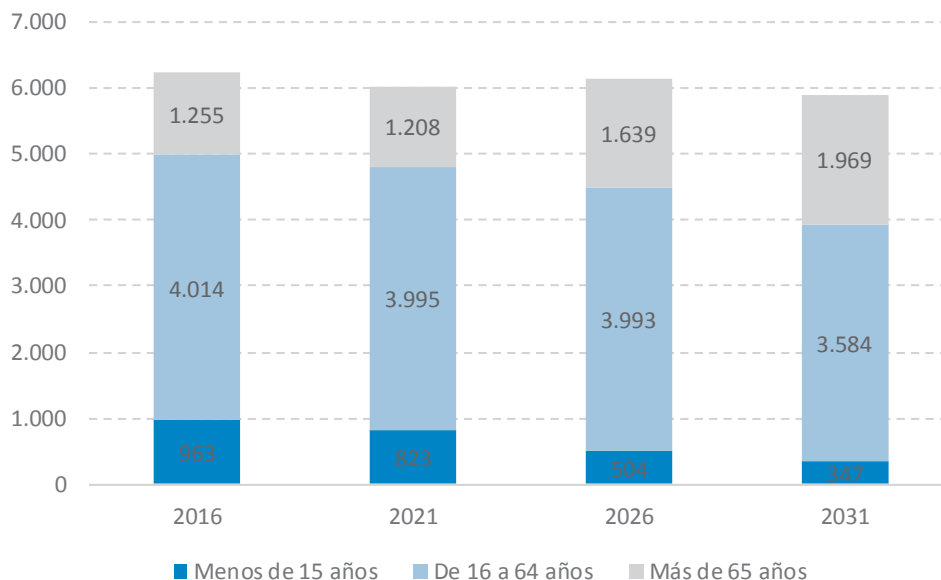
Figura 17. Proyección de población, Algarrobo



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

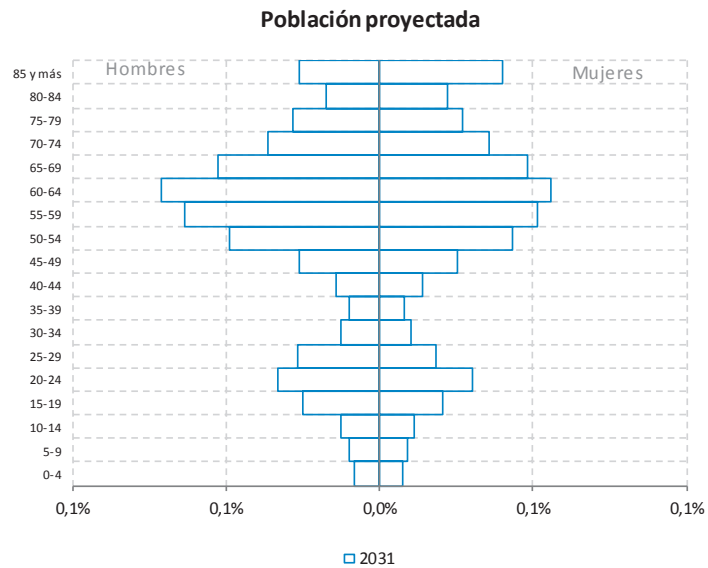
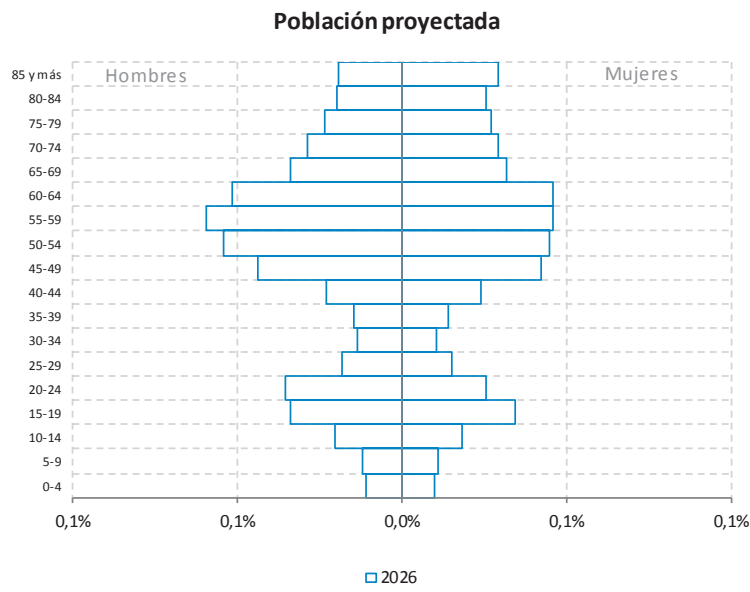
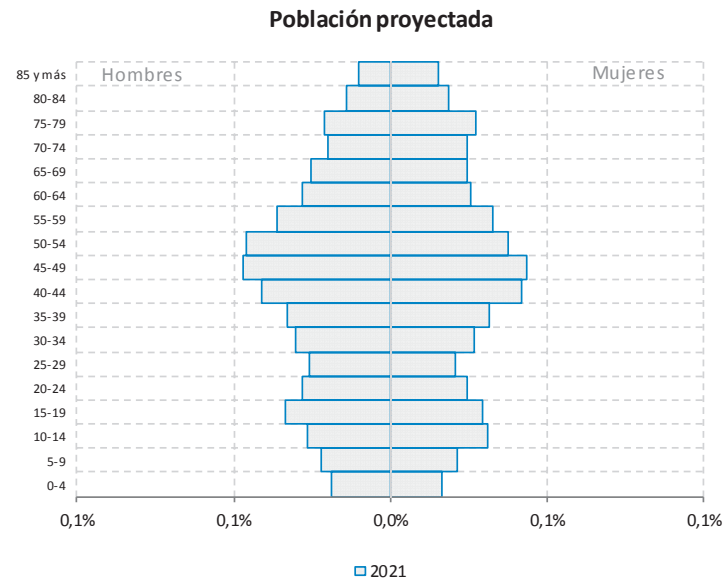
A continuación, se muestran los resultados por grupos de edad, que permitirán conocer cuál será y qué características tendrá la población del municipio de Algarrobo en los próximos 15 años. En el municipio de Algarrobo la proyección de población para 2031 prevé un descenso en la población en los intervalos de edad joven y adulto. En concreto, la mayor e importante pérdida se produce en la población de menor de 15 años, que desciende en un -64%, pasando de 963 habitantes en 2016 a 347 en 2031. En el caso de la población de más de 65 años, se prevé un crecimiento del 56,9%, de 1.639 en 2016 a 1.969 habitantes en 2031.

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



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

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



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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

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

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2021-2031

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

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

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

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

Figura 20. Evolución de Hogares

	Algarrobo
2001	1.672
2011	2.528
Tasa de variación	51,2%

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

En el caso de Algarrobo, en 2011 existen 2.528 hogares, que han experimentado un importante incremento del 51,2% respecto a 2001. De estos hogares, un 27,2% está formado un solo miembro y cerca de uno de cada tres está formado por dos miembros, destacando sobre todo y en relación al resto de ámbitos, que la proporción de hogares con más miembros es mayor que en el resto de los ámbitos analizados.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



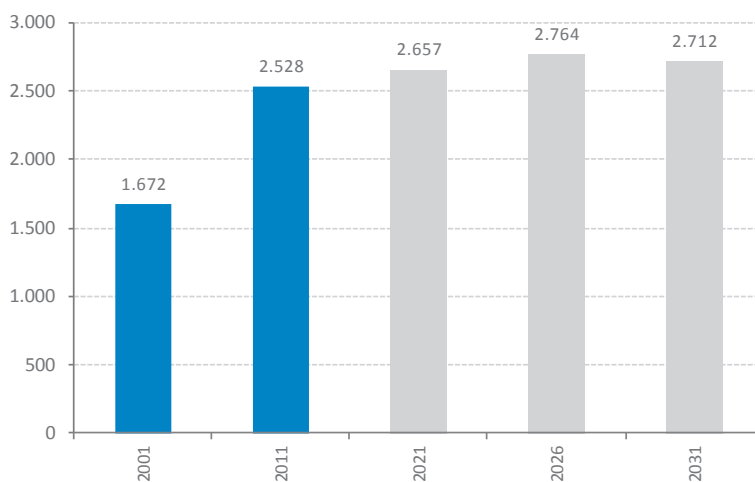
Figura 21. Hogares según nº de miembros

	Algarrobo		Axarquía		Provincia	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
1 persona	687	27,2%	17.486	22,3%	136.238	22,6%
2 personas	821	32,5%	25.376	32,3%	178.897	29,7%
3 personas	365	14,4%	16.480	21,0%	128.932	21,4%
4 personas	470	18,6%	14.845	18,9%	117.111	19,4%
5 y más personas	185	7,3%	4.278	5,5%	41.320	6,9%
Total	2.528	100%	78.465	100%	602.499	100%

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

Se estima que la evolución de los hogares en Algarrobo seguirá una tendencia creciente, solo afectada en parte por el descenso de población hasta 2031, así se estima que para 2031 este municipio tenga en torno a 2.700 hogares. La propia dinámica demográfica negativa, en este caso sí que 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, Algarrobo



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

3.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS

INGRESOS FAMILIARES

La dificultad de formar Gobierno que vivimos en el año 2016 impidió la publicación de los Presupuestos Generales del Estado. No obstante, tal y como determina la Disposición Adicional centésima séptima de la Ley 3/2017, de 27 de junio, el indicador público de renta de efectos múltiples mensual es **537,84 €**.

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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

En los registros municipales de demandantes de vivienda protegida de la Web de la Junta de Andalucía, pertenecientes a la Consejería de Fomento y Vivienda, no constan los rangos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) distribuidos por familia y municipios.

DEMANDAS DE VIVIENDAS PROTEGIDA

A partir del análisis demográfico anterior, se determina las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, en base a los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

En relación a los datos obrantes en el **Registro de Demandantes de Vivienda Protegida** de este municipio, extraídos de la Web de la Junta de Andalucía, de la Consejería de Fomento y Vivienda, se ha de indicar que en dicho registro constan 125 solicitudes de viviendas protegidas.

Además, los servicios del Ayuntamiento informan que de las 125 solicitudes para el Registro de demandantes de viviendas protegidas, 101 del año 2011, 16 del 2012, 1 del 2015 y 2 del 2017, y que en la actualidad se está actualizando dicho Registro.

Se adjunta informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Local:



Ayuntamiento de Algarrobo (Málaga)

MIRIAM MERCEDES OCÓN FERNÁNDEZ COORDINADORA DEL ÁREA DE DESARROLLO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALGARROBO (MÁLAGA).

INFORMA, de cara a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo encargado a la Diputación Provincial:

- 1.- Que disponemos de 125 solicitudes para el Registro de demandantes de viviendas protegidas, 101 del año 2011, 16 del 2012, 1 del 2015, 5 del 2016 y 2 del 2017. En la actualidad nos encontramos en fase de actualización del mismo.
- 2.- Que ésta se puede considerar la demanda de vivienda protegida en el municipio.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Algarrobo a fecha de firma electrónica.

Miriam Mercedes Ocon Fernandez (1 do 1)
 Técnico Desarrollo Local
 Fecha: 08/07/2019
 HASH: 20f3b9853e6800507ce429869a38415



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

A este respecto cabe decir que el Ayuntamiento nos ha comunicado que en la actualización del Registro de demandantes de viviendas protegidas, a fecha 22 de mayo de 2018 se han presentado **166 solicitudes**, pero que siguen recibiendo solicitudes. De estos demandantes, se ha observado que **131 solicitudes se han realizado por jóvenes entre 18 y 35 años**.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

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

A continuación se analizan, 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:

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

Se adjunta Informe sobre la población con Riesgo en Exclusión Social de la Trabajadora Social, en el que se especifica la existencia de familias en situación de exclusión social y/ o riesgo de estarlo.

málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares





diputación de **málaga**
derechos sociales
servicios sociales comunitarios
Centro Axarquía Costa Oriental

C/ Almedina, 47
29770 Torrox
Tel.: 952 069901

NOTA INFORMATIVA

A: SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGARROBO
DE: TRABAJADORA SOCIAL UTS ALGARROBO.

En respuesta a la petición de **Informe sobre la población con Riesgo en Exclusión Social** en el municipio de Algarrobo:

Informarle que desde este servicio tenemos conocimiento de la existencia de familias en situación de exclusión social y/o riesgo de estarlo.

Usuarios/as de este servicio con las que venimos trabajando con la inclusión, previa valoración, en los distintos *Programas de la Diputación Provincial de Málaga* (Equipo Técnico, ETF) y/o *Servicios y Prestaciones propias* (AEF, Prestaciones Económicas Familiares...); así como, las derivadas del *Decreto del Programa Extraordinario para Suministros Mínimos Vitales y Prestaciones de Urgencia Social, Garantía Alimentaria y Plan de Contratación* contenido en el Plan Extraordinario de Solidaridad de Andalucía (Decreto-Ley 8/2014, de 10 de junio, de medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social a través del empleo y el fomento de la solidaridad en Andalucía y por la Orden de 24 de abril de 2016); así como derivación a otros servicios de otras entidades públicas y/o no gubernamentales.

Algarrobo, 11 de julio de 2017.

Fdo.: Trabajadora Social UTS Algarrobo.
Centro SS.SS. Comunitarios Axarquía Oriental
Carmen Campos Morales.

Nota: "El análisis y conclusiones que se derivan del estudio e informe realizado son solo válidas para el momento y las circunstancias observadas, no pudiendo extrapolarse los resultados a ninguna situación ajena al objeto de estudio".



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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	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 para poder afirmar que en el municipio existan personas viviendo en alojamiento inseguro sin título legal.
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*	Se tiene conocimiento de la existencia de familias en situación de exclusión social y/o riesgo de estarlo.
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato	No se tiene conocimiento de personas en proceso legal de desahucio. No se tiene conocimiento de personas en situación de maltrato.
VIVIENDA INADECUADA	Personas viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	No se tiene conocimiento de personas que vivan en alojamientos no convencionales.
	Personas que viven en <u>infravivienda</u> o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	Infravivienda _ Se han detectado viviendas con problemas estructurales o constructivos graves ubicadas en el casco histórico (42 viv.) y en la zona de Mezquitilla(6 viv.)
	Personas que viven hacinadas	Viviendas con menos de 14m2 útiles por persona	No se tiene conocimiento de personas que viven hacinadas.
NECESIDAD DE VIVIENDA TOTAL			48 viviendas inadecuadas.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

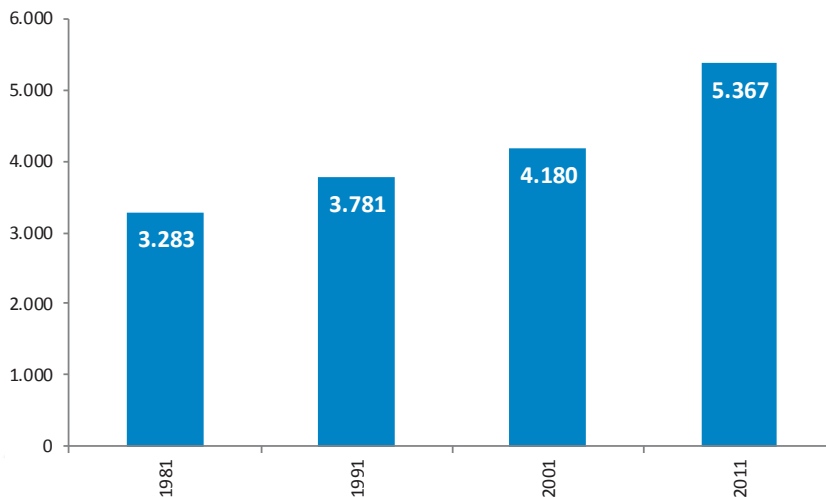


3.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

3.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El total de viviendas existentes en Algarrobo, según los datos recogidos del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE), es de 5.367.

Figura 23. Evolución de las viviendas totales

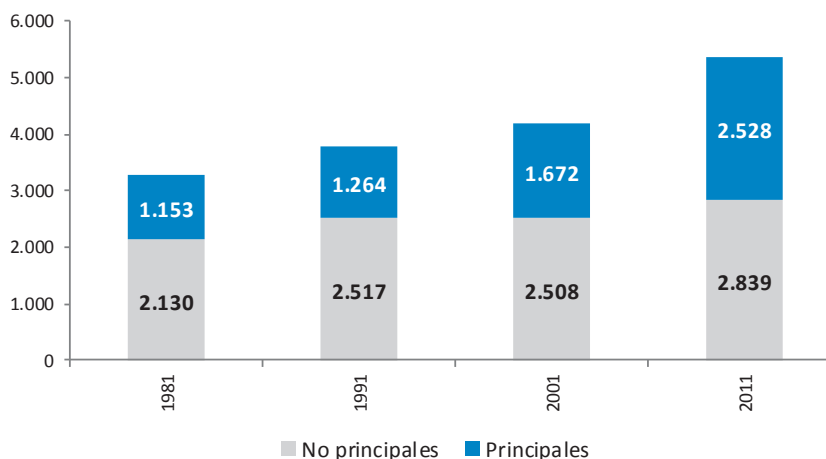


Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas. INE

De este total, la mayor parte corresponden al tipo de viviendas no principales con un 52,9%, mientras que el 47,1% 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 2.084 nuevas viviendas construidas.

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

Figura 24. Evolución de las viviendas totales



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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

Estableciendo una comparativa con el Censo de 2001, se comprueba que la variación total de viviendas familiares es positiva (+28,4%), sobre todo en el caso de las viviendas principales, donde el crecimiento es de un +51,2%, por un +13,2% en el caso de las viviendas no principales. Por su parte, en la comarca de la Axarquía las viviendas principales han experimentado un crecimiento algo menor, concretamente del 48,9%, y en la provincia de Málaga un 39,5%.

Información aportada por la Delegación de Fomento y Vivienda de Málaga referente a las viviendas de Promoción Pública Autonómica en Algarrobo.

Clave	Matricula	Barriada	Localidad	Viviendas	Amortizadas	% Amor.	Régimen	Año	Transferencia	Fecha	Barrio
MA-86/022	MA-0999	Trayamar	Algarrobo	14			Arrendamiento	1986	Dc 258/02	37561	
MA-017		18 de julio	Algarrobo	27	27	100,00%	Acceso diferido	1960			

Otra base de datos de todos los expedientes diputación en el que aparecen viviendas protegidas:

MA-VS-258/83	Calle Mezquitilla s/n	Algarrobo	1	24-ago-85	24-ago-85		Gabriel Ramos Ramos				LIBRE
MA-VS-259/83	Calle Mesones, 2	Algarrobo	1	23-jul-86	23-jul-86		Antonio Gil Martín				LIBRE
MA-VS-20/71	Mezquitilla	Algarrobo	24	11-sep-74	11-sep-74		COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN SEBASTIAN				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-VS-39/70	Caleta de Velez	Algarrobo	39	25-mar-76	25-mar-76		COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN MIGUEL DE LA CALETA DE VELEZ				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-VS-38/70	Caleta de Velez	Algarrobo	31	25-mar-76	25-mar-76		COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN MIGUEL DE LA CALETA DE VELEZ				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-GI-538/74	Barriada la Mezquitilla	Algarrobo	1	15-oct-76	15-oct-76		Rafael Rojo Gil				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-VS-511/475	Barriada Mezquitilla	Algarrobo	61	26-jul-79	26-jul-79		AMIBER, S.A.				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-GI-34/79	Cortijo de Peña	Algarrobo	2	23-nov-81	23-nov-81		Enrique Gil Ramos				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-GI-1011/78	Mezquitilla	Algarrobo	12	18-abr-83	18-abr-83		Cooperativa de viviendas el Abanico				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
29-1-0259/82	Trayamar	Algarrobo	18	22-mar-85	22-mar-85		COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN ANTONIO DE CALETA DE VELEZ				LIBRE
29-1-8311/82	Carretera de la caleta a Algarrobo	Algarrobo	20	27-nov-86	27-nov-86		TRAYAMAR SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA				LIBRE
29-1-8051/86	Acequia de la Vega	Algarrobo	48	14-dic-87	14-dic-87		Pueblo Bahía S.A.				PROTEGIDA
29-1-0350/83	Avenida Karat	Algarrobo	24	09-jun-88	09-jun-88		Jose Recio Pastor				PROTEGIDA
29-1-0347/86	Avenida Karat	Algarrobo	12	14-jun-89	14-jun-89	Avenida Karat	Procam S.A.				PROTEGIDA
29-3-0087/93	parcela R-1- UA5	Algarrobo	36	22-dic-95	22-dic-95		Comunidad de Propietarios Canto Blanco				PROTEGIDA
29-PO-E-00-0085/97 (REPPA)	VA-S-CANTOBLANCO (TRAYAMAR) PARCELA R-2B	Algarrobo	12	17-may-01	17-may-01		Ayuntamiento de Algarrobo				PROTEGIDA
29-PO-E-00-0004/02	Sector UE1-1A y UE1-1B	Algarrobo	24	18-may-06	18-may-06		Ayuntamiento de Algarrobo				PROTEGIDA
MA-VS-7019/74	Carretera N. 340, Km. 281,241	Algarrobo (Mezquitilla)	48	26-abr-78	26-abr-78		COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN SEBASTIAN				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
MA-VS-7020/74	Carretera N. 340, Km. 261,313	Algarrobo (Mezquitilla)	32	26-abr-78	26-abr-78		COOPERATIVA DE VIVIENDAS SAN SEBASTIAN				PROTEGIDA pero precio venta y renta libre
29-1-0190/82	Mezquitilla	Algarrobo costa	20	02-oct-85	02-oct-85		INMOBILIARIA MEZQUITILLA S.A.				LIBRE

Se observa el número de viviendas realizadas en el núcleo de Algarrobo, en Mezquitilla, Caleta, Trayamar y en Algarrobo Costa a partir de los años 60 (466 viviendas). La mayor parte de estas viviendas se construyeron entre los años 70 y 80.

VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES

De las 5.367 viviendas censadas en el año 2011 en el municipio de Algarrobo, se detectan que 2.839 no son principales y de éstas se encuentran vacías 1.023, y de segunda residencia unas 1.816 viviendas.

Figura 25. Evolución de las viviendas principales y no principales

Tipos de viviendas	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%
Principal	1.153	35,1%	1.264	33,4%	1.672	40,0%	2.528	47,1%
No Principal (*)	2.130	64,9%	2.517	66,6%	2.508	60,0%	2.839	52,9%
Segunda residencia	1.966	59,9%	1.956	51,73%	2.080	49,76%	1.816	33,84%
Vacías	164	5,0%	561	14,84%	427	10,22%	1.023	19,06%
Otras	-	0,0%	-	0,00%	1	0,02%	n.d.	0,00%
Total	3.283	100%	3.781	100%	4.180	100%	5.367	100%

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

SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

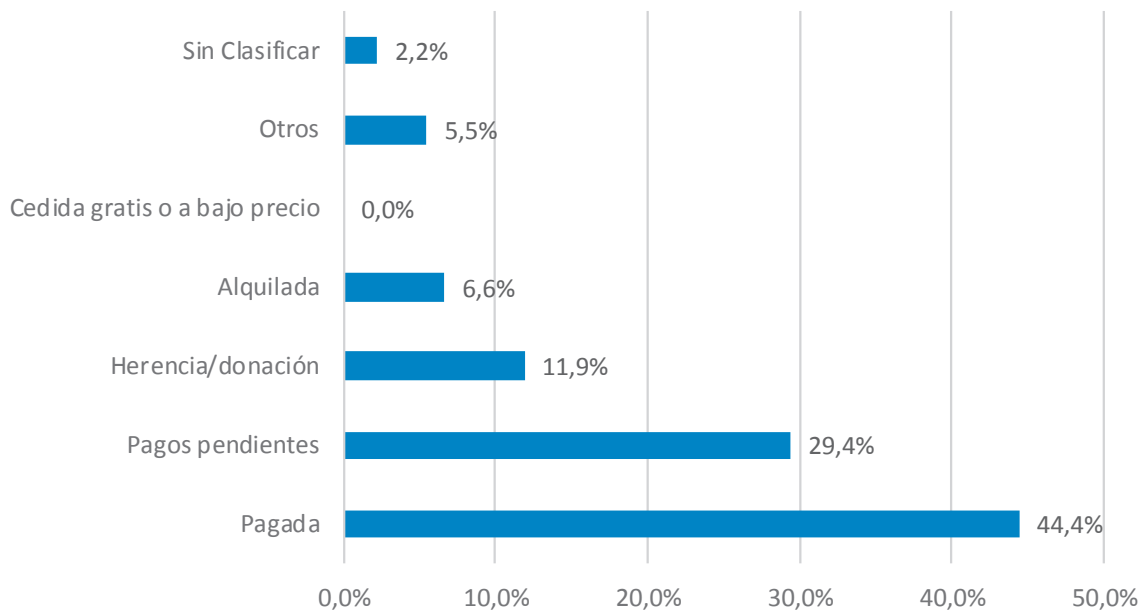
Según los datos del Censo de Población de 2011, el 44,4% de las viviendas familiares de Algarrobo están pagadas, tres de cada diez están pendientes de su pago y un 11,9% se han heredado.

Sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, sobre el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno aprobó definitivamente el presente documento denominando Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, E



Figura 26. Viviendas según régimen de tenencia

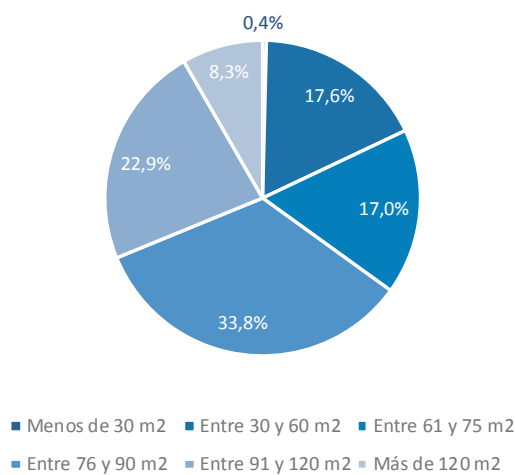


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS Y NÚMEROS DE HABITACIONES

Según datos del SIMA, la franja más representativa de la superficie de viviendas es de entre 76 y 90 m², seguida a cierta distancia por las viviendas entre 91 y 120 m², que representan el 22,9% del total. El resto de los grupos quedan con cuotas inferiores.

Figura 27. Viviendas según metros cuadrados



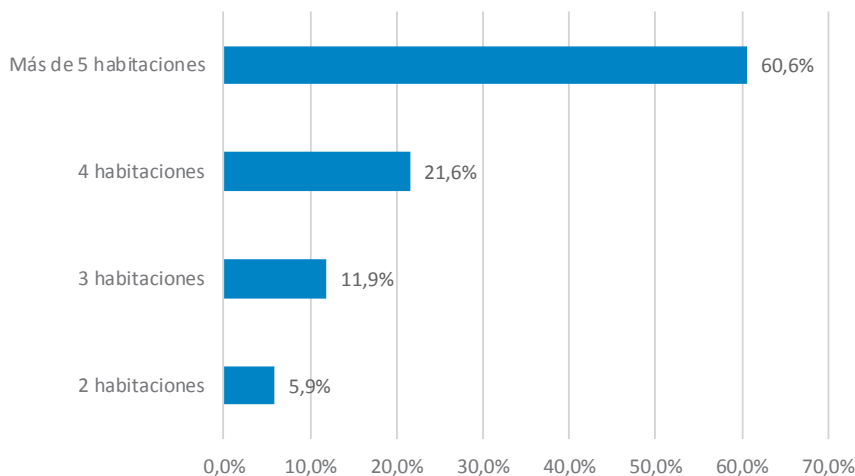
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Por otro lado, seis de cada diez viviendas en Algarrobo tienen más de 5 habitaciones, cuota ligeramente inferior a la observada en la comarca (63,2%) y muy próxima al promedio de la provincia (59,6%).

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

Figura 28. Viviendas según número de habitaciones

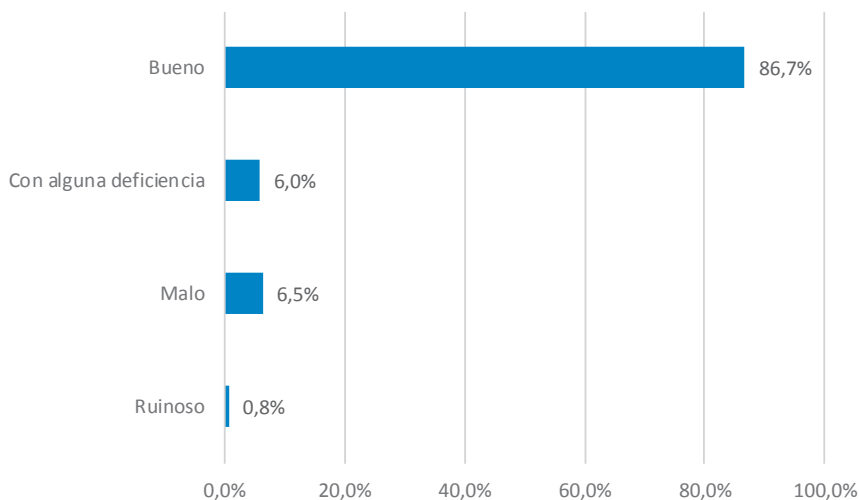


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA TIPOLOGÍA

En cuanto al grado de obsolescencia podemos destacar que el 86,7% de los edificios se encuentran en buen estado. Tan sólo un 6% de los mismos tienen alguna deficiencia y un 6,5% de los mismos están en un estado malo. Además, el 0,8% de los edificios en el municipio están en estado ruinoso (son concretamente **14 edificios**).

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 Algarrobo, la mayor parte de las ellas se han construido entre 1957 y 1975 (29,68%) seguida del tramo entre 1987-2007 (21,95%), anterior a 1957 se construyeron aprox. (17,81%).

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

Figura 30. Viviendas familiares según antigüedad

FECHA DE CONSTRUCCIÓN		
Categoría	Número de parcelas*	Porcentaje sobre el total de parcelas construidas
Anterior a 1957	318	17,81%
1957 - 1975	530	29,68%
1976 - 1981	109	6,10%
1982 - 1986	94	5,26%
1987 - 2007	392	21,95%
Posterior a 2007	80	4,48%

* La fecha de construcción de la parcela viene indicada por el inmueble con mayor superficie construida

Fuente: Elaboración Propia a partir del año de construcción del catastro.

En base a los datos que nos han aportado de las actuaciones del Programa de Rehabilitación Autonómica llevada a cabo por la delegación provincial competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, en el municipio de Algarrobo, cuenta con un total de 60 viviendas rehabilitadas correspondiente a los programas comprendidos entre los años 2008 a 2016, distribuidos en las distintas anualidades:

MUNICIPIO	REHABILITACIÓN AUTONÓMICA						TOTAL RA
	2008	2009	2010	2012	2013-2014	2014-2016	
ALGARROBO	30	20	0	10	0	0	60

En cuanto al estado de conservación, se adjunta este informe realizado por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Algarrobo sobre la antigüedad del parque de viviendas principales, y en el que se especifica que existen unas **120 viviendas en mal estado**, y unas 129 viviendas en estado deficiente.

Estos datos se han tenido en cuenta para hacer un cálculo aproximado de la necesidad de rehabilitación de las viviendas por eficiencia energética, conservación, deficiencia en sus condiciones básicas, seguridad y adecuación funcional. No obstante, el Ayuntamiento ha revisado en detalle estos datos con la realidad existente y ha estimado un total aprox. de 120 viviendas con necesidades de mejora respecto a la eficiencia energética, 60 viviendas con alguna deficiencia y conservación, unas 30 viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas y unas **60 viviendas para adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad.**"

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



b.2.-ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EL AÑO 2001

Población de viviendas

ámbito espacial	VIVIENDAS FAMILIARES		
	Principales Convencionales	Principales Secundarias	Principales Vacías
algarrobo	1672	2080	427

Según los datos recogidos por el Censo para 2001, población de edificios destinados principalmente a viviendas según el año de construcción del edificio.

ámbito espacial	Año de construcción									
	antes 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	total
Algarrobo	0,99%	1,40%	2,52%	3,00%	5,26%	17,82%	28,27%	24,33%	16,71%	4793

Según los datos recogidos por el Censo para 2001, según el año de construcción del edificio del último decenio.

ámbito espacial	Año de construcción									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998-1999	2000-2001	total
Algarrobo	13	11	15	14	14	21	8	16-13	28-31	184

Al analizar la distribución de todas las viviendas según su antigüedad, tenemos que en torno a un 65% de las viviendas construidas en Algarrobo se han realizado a partir de los años setenta.

El estado de las viviendas familiares en general en bueno aunque aún tiene cierto peso las viviendas deficientes e inmuebles con determinadas carencias como son la evacuación de aguas residuales y pluviales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

ámbito espacial	ESTADO DE LA VIVIENDA en el año 2001					
	TOTAL	RUINOSO	MALO	DEFICIENTE	BUENO	NO ES APLICABLE
algarrobo	1665	196(1,256%)	120(7,89%)	129(8,499%)	1252(82,37%)	0

Población en edificios destinados principalmente a viviendas según instalaciones del edificio.

ámbito espacial	ESTADO DE LA VIVIENDA en el año 2001					
	Agua corriente Abastecimiento público	Agua corriente Abastecimiento privado	Evacuación aguas Residuales alcantarillado	Evacuación aguas Residuales otros	Tiene teléfono	Tiene agua Caliente central
algarrobo	95,43%	(3,98%)	94,14%	(5,15%)	(46,36%)	56,75%

Población en viviendas familiares según equipamiento del hogar

ámbito espacial	ESTADO DE LA VIVIENDA en el año 2001			
	Con calefacción individual	Con calefacción colectiva	Sin inst. pero con aparatos Que permitan calentar Alguna habitación	Tiene refrigeración
algarrobo	3,08%	(0,08%)	78,94%	(1,79%)

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



Plano de año de construcción, en el núcleo de Algarrobo Pueblo.



Elaboración a partir de los datos de catastro.

Plano de año de construcción, en el núcleo de Algarrobo Costa.



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



b.3.-PATOLOGÍAS Y NECESIDADES DE REHABILITACIÓN.-

De las viviendas observadas a petición de sus propietarios, podría distinguir cuatro grupos distintos en cuanto a la materia objeto de rehabilitación, aunque todos ellos están relacionados entre sí a saber:

1º Un primer grupo lo conforman las viviendas, cuyas necesidades y deficiencias vienen a consistir en obras que afectan a la estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

Son viviendas muy antiguas, la gran mayoría de primeros de siglo, construcciones tradicionales de la zona, con base de muros de tapial, de una o dos plantas, con forjados de vigas de madera y entablado del mismo material, y que culminan en cubiertas a una o dos aguas de teja árabe en unos casos y azoteas andaluzas en otros construidas mas recientemente cuya sustitución ha podido deberse a la necesidad de ampliación de viviendas pequeñas, sin servicios sanitarios, con patios muy pequeños donde no es posible orear la ropa lavada, construyendo en la azote, como última opción, los cuartos de baño y aseo imprescindibles hoy día.

Estas viviendas adolecen de envejecimiento de los materiales que sirvieron de base para su construcción, con forjados muy pandeados y cubiertas en las mismas condiciones que ponen en peligro la seguridad de sus moradores.

2º Un segundo grupo, lo vienen a ocupar aquellas viviendas que como se ha dicho para el apartado anterior, necesitan ampliación de su superficie útil, mediante elevaciones de plantas, que permitan ampliar dormitorios, cuartos de baño y terrazas.

Este grupo de viviendas, tiene como necesidades principales haberse quedado la vivienda pequeña para las necesidades de sus propietarios.

3º El tercer grupo se corresponde con aquellas viviendas que necesitan, entre otras cosas, y fundamentalmente rehabilitar sus cubiertas tan diezmadas por las lluvias en unos casos y por envejecimiento de sus materiales en otros, cubierta tanto inclinadas como planas.

Estas viviendas tienen por la general agrietada la solería de la terraza y la tela impermeabilizante deteriorada por el paso del tiempo, o bien cubiertas inclinadas con la techumbre en mal estado o tejas rotas sin impermeabilización.

4º Por último, un cuarto grupo de viviendas, centra sus necesidades fundamentales en mejorar el interior de los inmuebles, bien mediante instalación de nuevos cuartos de baño, aseos, cocinas, sustitución de carpintería interiores, solerías, redistribución interior de nuevos tabiques, instalaciones antiguas, etc.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.

De los edificios destinados principalmente a vivienda solamente existen 14 edificios en estado ruinoso, según la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011.

Sin embargo, en base a la información Catastral no se identifican viviendas en estado ruinoso.

En el caso del municipio de Algarrobo, se ha producido un proceso de degradación en el casco histórico y en el barrio de Mezquitilla. En la Costa, si se ha observado la existencia de viviendas de segunda residencia y de temporada que al estar ocupados muy pocos días durante el año sufren una cierta "dejadez" por parte de la propiedad. Se trata además de viviendas con un cierto déficit de instalaciones (falta de calefacción en muchos casos) que los convierten en objetivos para la rehabilitación.

En lo que respecta al **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**, el Ayuntamiento nos informa que no puede más que hacerse constar que no se encuentra constituido aún dicho registro, por lo que resulta imposible facilitar dato alguno al respecto.

ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.

Los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE indican que el 60,9% de los edificios disponen de accesibilidad, con un porcentaje mayor que la media de la comarca y de la provincia, por lo que se concluye que no hay tantas carencias en este sentido en Algarrobo. Además, la cuota de edificios que disponen de ascensor es del 7,8%, en este caso también superior al promedio provincial.

Figura 31. % de inmuebles accesibles o con ascensor

Otros indicadores	Algarrobo	Axarquía	Provincia
% de edificios construidos después de 2001	8,5	10,5	13,4
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	60,9	58,4	46,5
% de edificios que disponen de ascensor	7,8	..	6,8

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

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

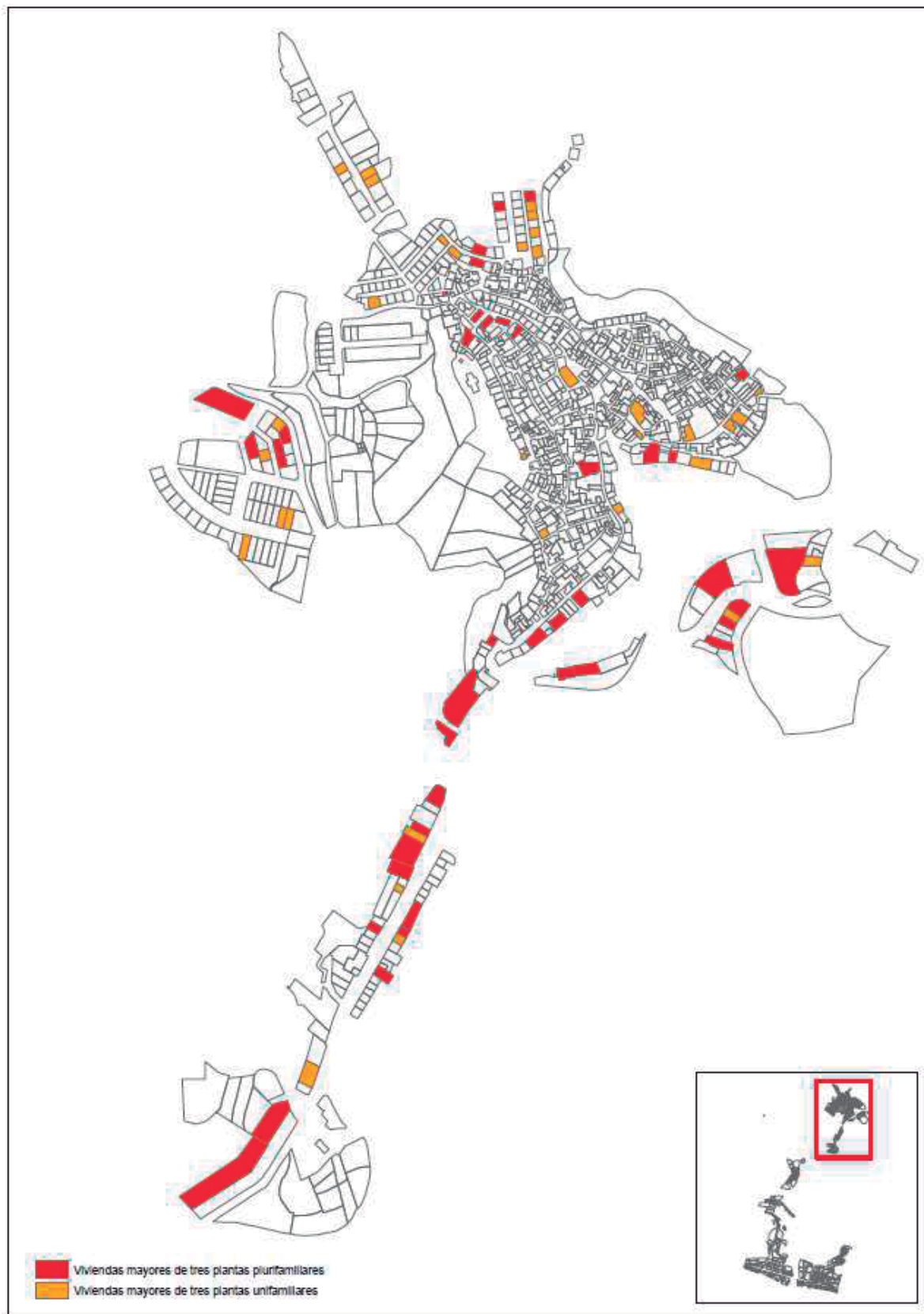
Se ha realizado un análisis específico en relación al estado de la edificación y su grado de accesibilidad centrada en la existencia o no de instalaciones de ascensor en edificios de viviendas de más de 3 alturas.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares




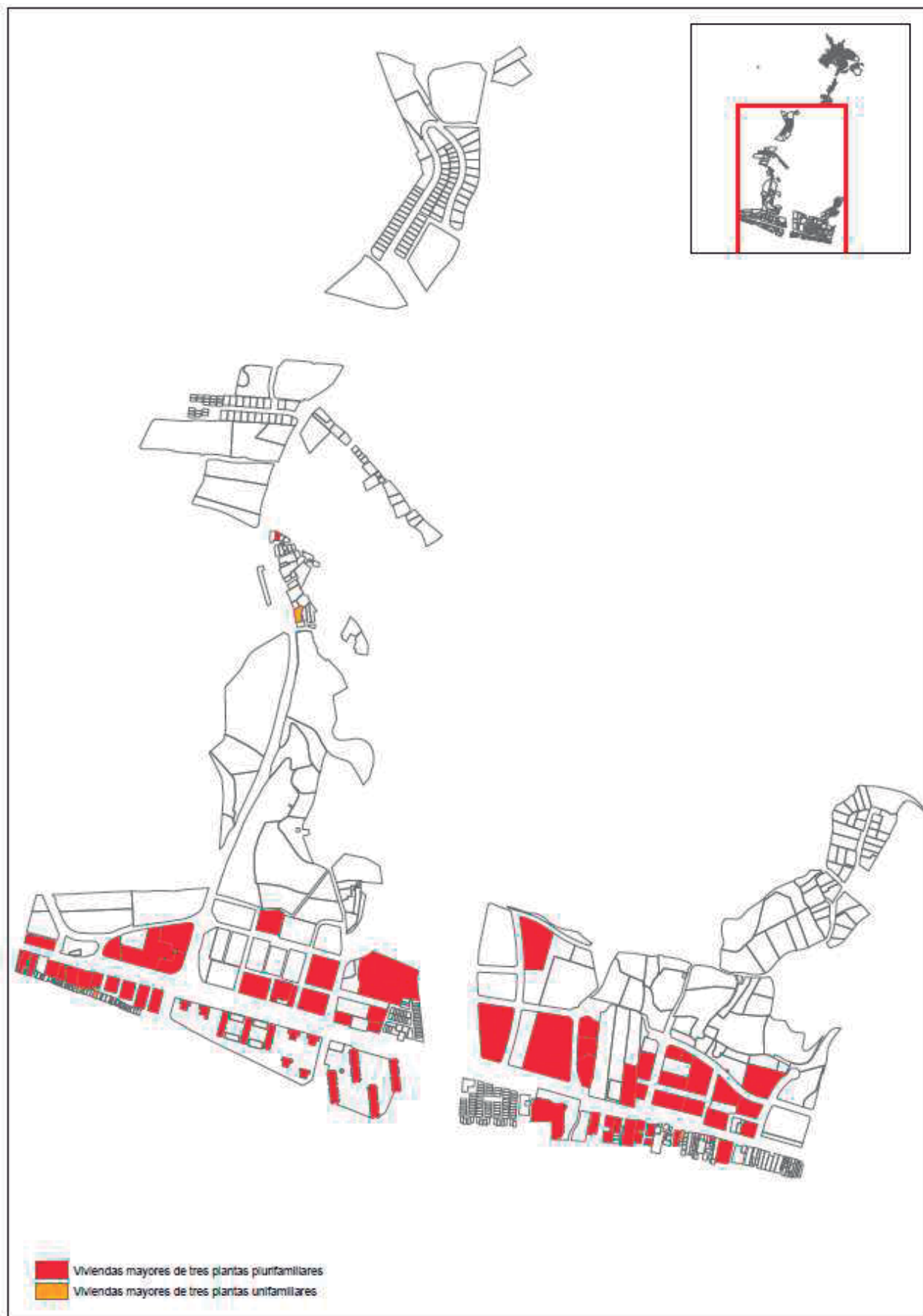
Plano de edificios con más de 3 alturas, en el municipio de Algarrobo_ tras su análisis se han identificado las viviendas que son plurifamiliares.



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares





Tras analizar las viviendas plurifamiliares existentes en Algarrobo Pueblo, con más de 3 alturas encontramos las siguientes sin ascensor:

- Avda. de Karat nº 7



- Avda. de Karat nº9



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



- Avda. de Karat nº 34



- Avda. de Karat 8 A



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

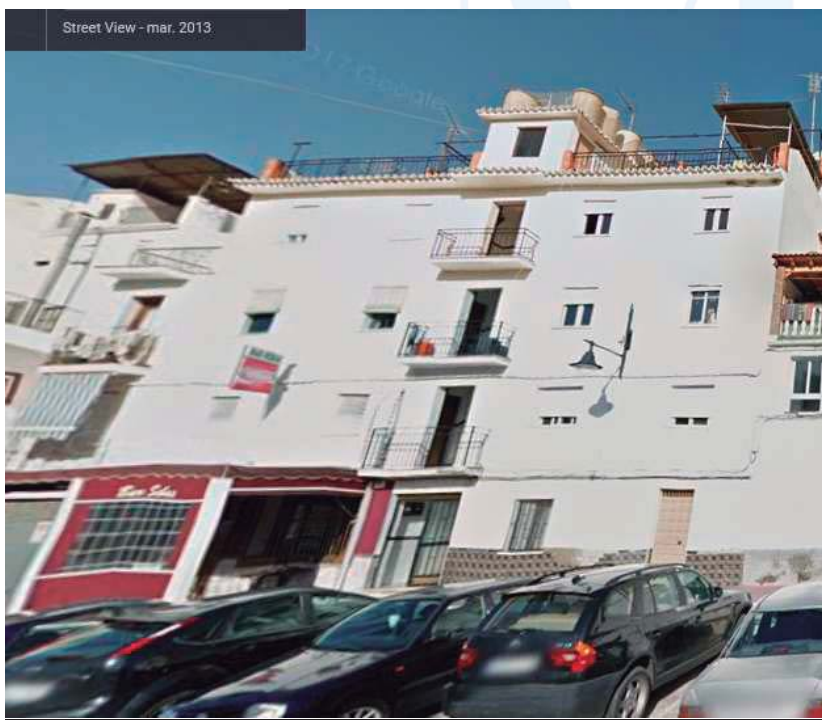
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



- C/ Antonio Ruiz Rivas 50



- C/ Pablo Ruiz Picasso nº 14



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

■ C/ Antonio Ruiz Rivas 13



■ Carretera de Sayalonga 6



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



■ Carretera de Sayalonga 11, cuartel de la Guardia civil



En cuanto a las viviendas plurifamiliares de VPO encontramos:

- C/ Huerta
- C/ Santa Ana
- C/ San Isidro

Desde el servicio técnico del Ayuntamiento se nos informa que existen tres edificios de titularidad municipal que precisan de ascensores y rehabilitación de los tejados:

_ Avda. Andalucía, 35 (C/ Amapola nº 1 y nº 3). (Con un total de 12 viviendas en régimen de alquiler).



_ Edificio de la Avda/ Karat con 12 viviendas, 11 en alquiler y 1 de ellas ya está vendida.



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



Las conclusiones que se han obtenido respecto a la necesidad en la accesibilidad de los hogares de instalar un aparato elevador, se reducen a 3 edificios de vivienda plurifamiliar de titularidad municipal y 18 edificios de titularidad privada.

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 44,6% de las viviendas principales dispone de calefacción y el 42,2% disponen de acceso a Internet.

Figura 32. Otros indicadores

Otros indicadores	Algarrobo	Axarquía	Provincia
% de edificios que disponen de garaje	22,6	..	29,4
% de viviendas principales que disponen de calefacción	44,6	26,8	25,6
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	42,2	52,6	58,2

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

INFRAVIVIENDA

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

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

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

Según el concepto de infravivienda expuesto, cabe señalar el trabajo de campo y la información que nos ha aportado el área de urbanismo del Ayuntamiento de Algarrobo, que se adjunta a continuación.

Si bien, de las 60 viviendas que necesitan rehabilitación inmediata, se han incluido como actuaciones dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, solo unas **48 viviendas que se han considerado como infraviviendas** en los términos previstos en el artículo 61 del Decreto 141/2016 , que son en las que según información aportada por el Ayuntamiento, existen unas condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares y graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad , seguridad y habitabilidad.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



b.4.- CONCENTRACIÓN DE INFRAVIVIENDAS

Las necesidades de rehabilitación planteadas en el Municipio de Algarrobo, nos ha llevado a la observación de las siguientes viviendas que por carencias unas, y por encontrarse en un estado de deterioro otras, conforman un total de 60 viviendas que necesitan una rehabilitación inmediata.

Estas viviendas se concentran la gran mayoría, en el núcleo antiguo del pueblo de Algarrobo, y el resto se concentran en la Sección 3ª, correspondiendo a la zona de Caleta de algarrobo y a la zona de Mezquitilla.

**c) DELIMITACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS URBANAS QUE SE PRETENDEN DECLARAR ADJUNTANDO PLANO DE SITUACIÓN.****c.1.- Relación de Calles Algarrobo-Costa.**

- 1.- Cooperativa San Miguel.
- 2.- Calle Real.
- 3.- Calle Buenavista.
- 4.- Calle Fátima.
- 5.- Calle Velero.
- 6.- Calle Yate.
- 7.- Calle Levante.
- 8.- Calle Sol.

c.2.- Relación de Calles Algarrobo.

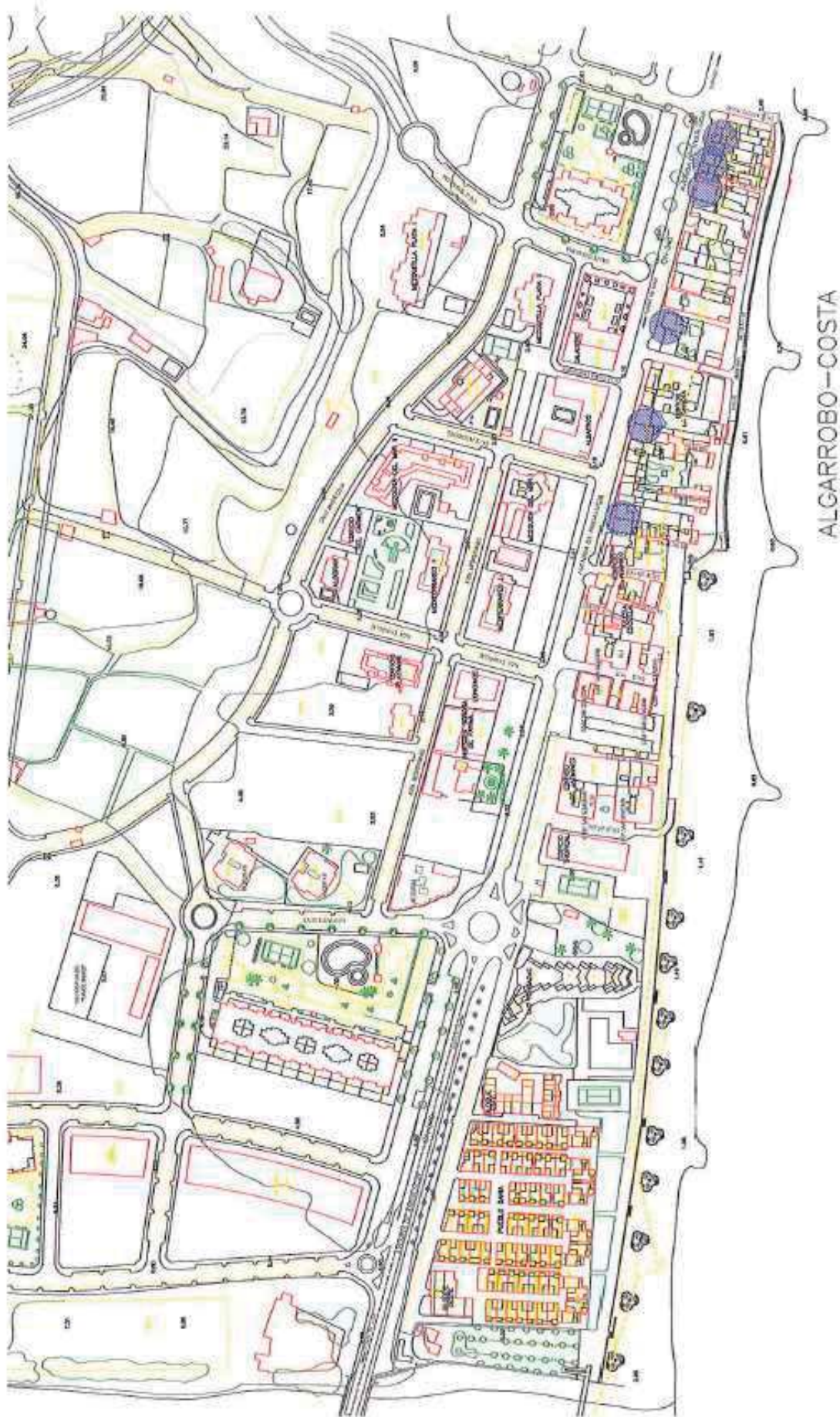
- 9.- Calle Antonio Ruiz Rivas.
- 10.- Calle San Sebastián.
- 11.- Calle Camino de Vélez.
- 12.- Calle Peñón.
- 13.- Calle Iglesia.
- 14.- Calle Cantillo.
- 15.- Calle Pilar.
- 16.- Calle En medio.
- 17.- Calle Santa Rita.
- 18.- Calle Gloria.
19. Calle Huerta.
- 20.- Calle Angustias.
- 21.- Calle Almendros.
- 22.- Calle Alfredo Martín Palma.
- 23.- Avd/ de Karat.
- 24.- Calle Trayamar
- 25.- Calle Cobertizo.
- 26.- Calle Ingenio.
- 27.- Calle Derechos Humanos.
- 28.- Calle San Antonio.
- 29.- Calle San José
- 30.- Calle Carnicería.
- 31.- Calle Enamorados.
- 32.- Calle Luz

ACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

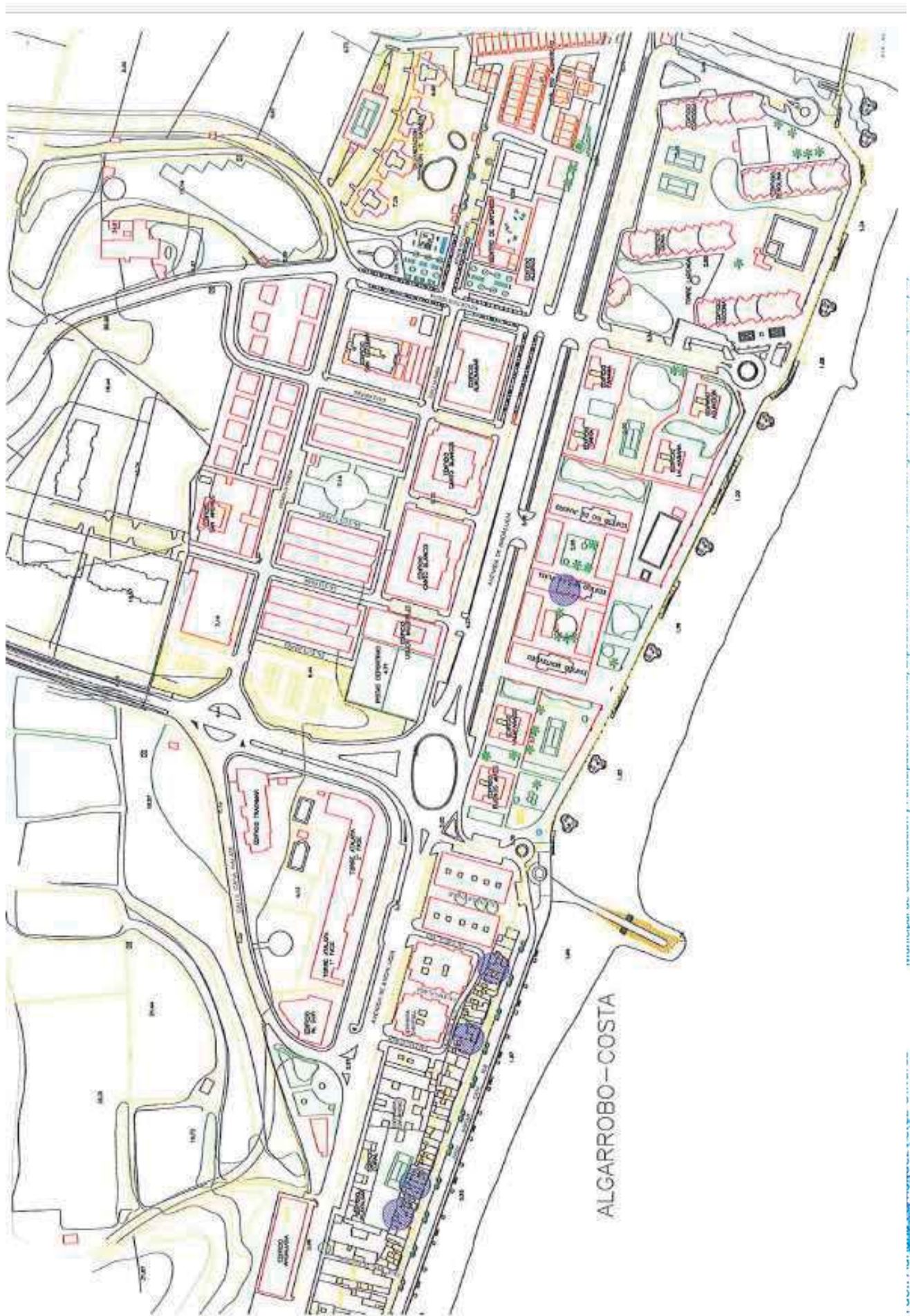


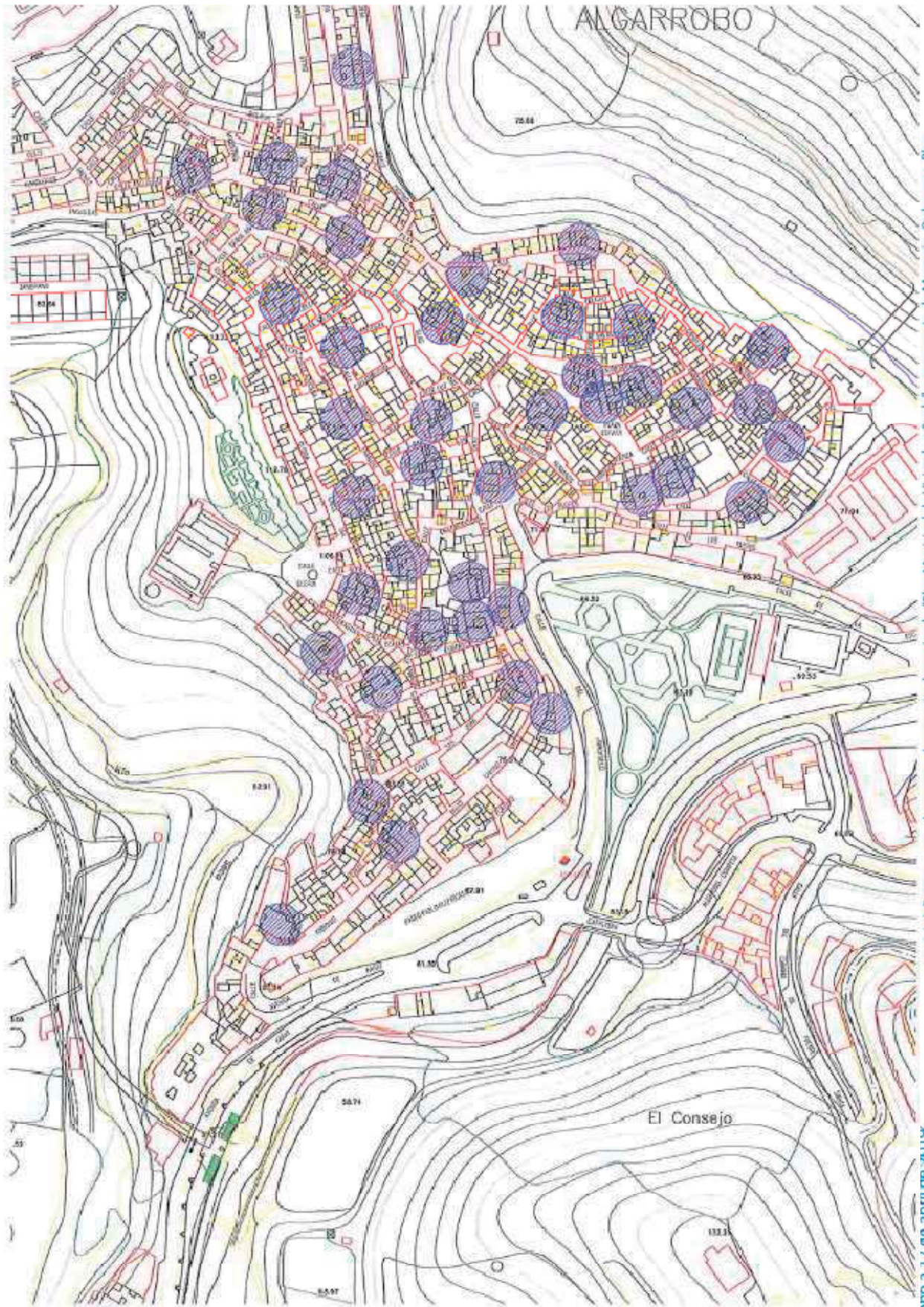


Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,



En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares





aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretarí: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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

En cuanto a la titularidad de las viviendas podemos destacar que del total del parque de viviendas, cuatro edificios de propiedad pública, siendo el resto de propiedad privada.

A continuación se procede a describir el inventario de viviendas de titularidad municipal como de otras administraciones. Entre los bienes de **titularidad municipal** que integran el inventario de bienes de la corporación, se encuentran los siguientes:

INVENTARIO DE VIVIENDAS MUNICIPALES		
TITULARIDAD PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	TENENCIA
EDIFICIOS DE VIVIENDAS PROPIEDAD MUNICIPAL	Avda. Andalucía 35 en Algarrobo _Costa (Calle Amapola 1, 3)	Alquiler
	Avda. de Karat, nº 7, en Algarrobo _Pueblo	Alquiler con opción a compra

Entre los bienes de **titularidad de otras administraciones**, se encuentran los siguientes:

INVENTARIO VIVIENDAS DE TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES		
TITULARIDAD PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	TENENCIA
EDIFICIO DE VPO titularidad JUNTA DE ANDALUCIA	C/ Santa Ana nº 2 en Algarrobo_ Pueblo	Venta
EDIFICIO DE VPO de AVRA(Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda),	Edificio Ntra. Sra Carmen 2 (Trayamar)	Alquiler con opción a compra.

málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

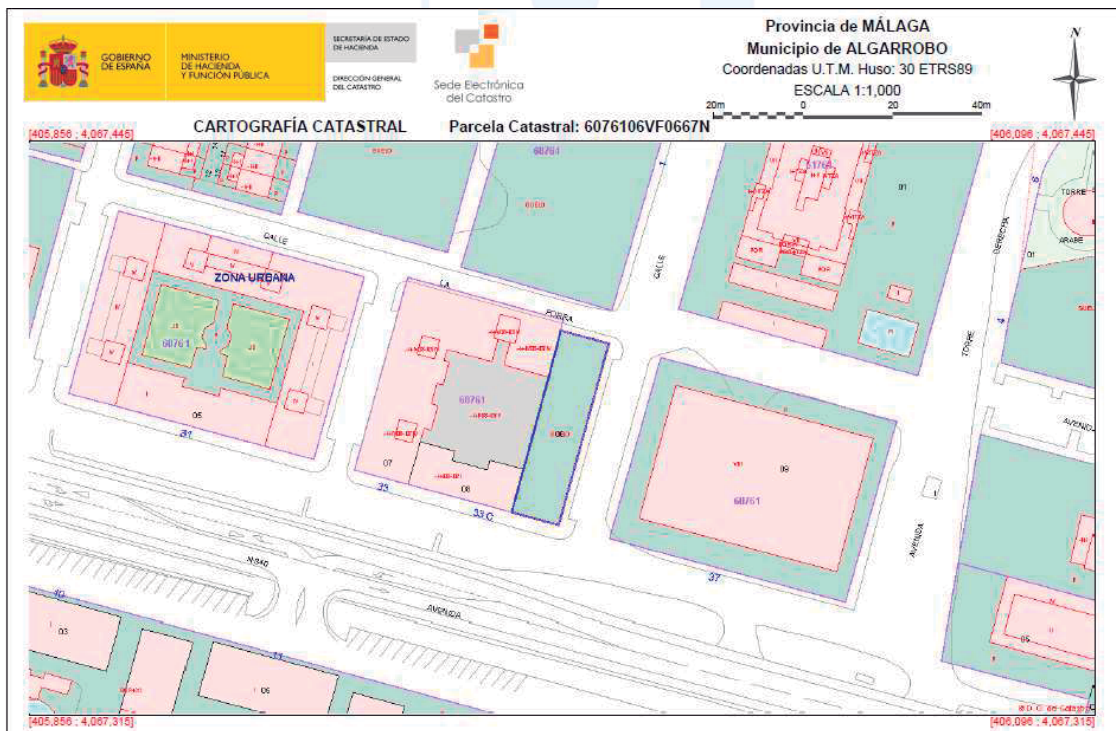
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



VIVIENDAS PROPIEDAD MUNICIPAL EXISTENTE:

AVDA. ANDALUCÍA 35 (CALLE AMAPOLA 1, 3)_ ALGARROBO COSTA

El Ayuntamiento de Algarrobo dispone de fecha de hoy de un edificio en propiedad de viviendas de VPO en régimen de alquiler.

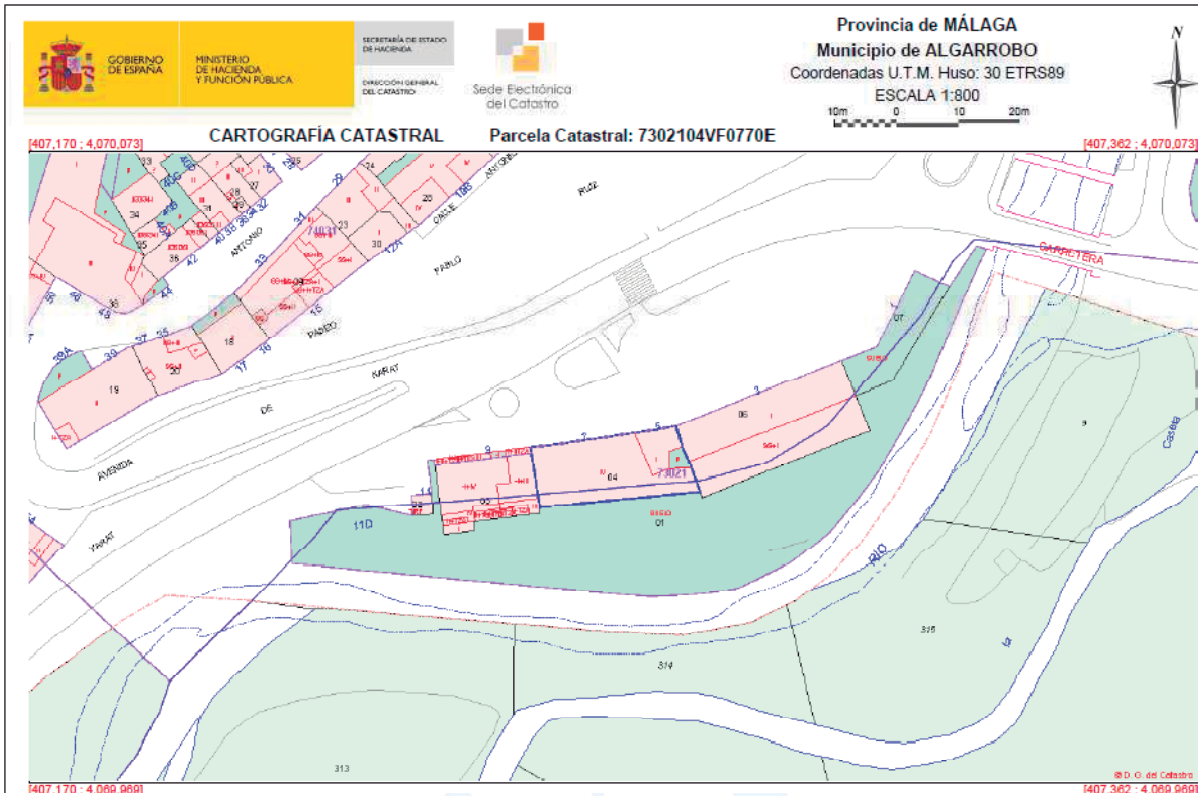


Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

AVDA. DE KARAT, Nº 7, EN ALGARROBO PUEBLO.

Edificio de **viviendas de VPO**, en **régimen de alquiler con opción a compra**, en la que mucho de sus inquilinos ya han ejercido ese derecho, y en la actualidad son propietarios. Algunas continúan en régimen de Alquiler, siendo propietario el Ayuntamiento de Algarrobo.



málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

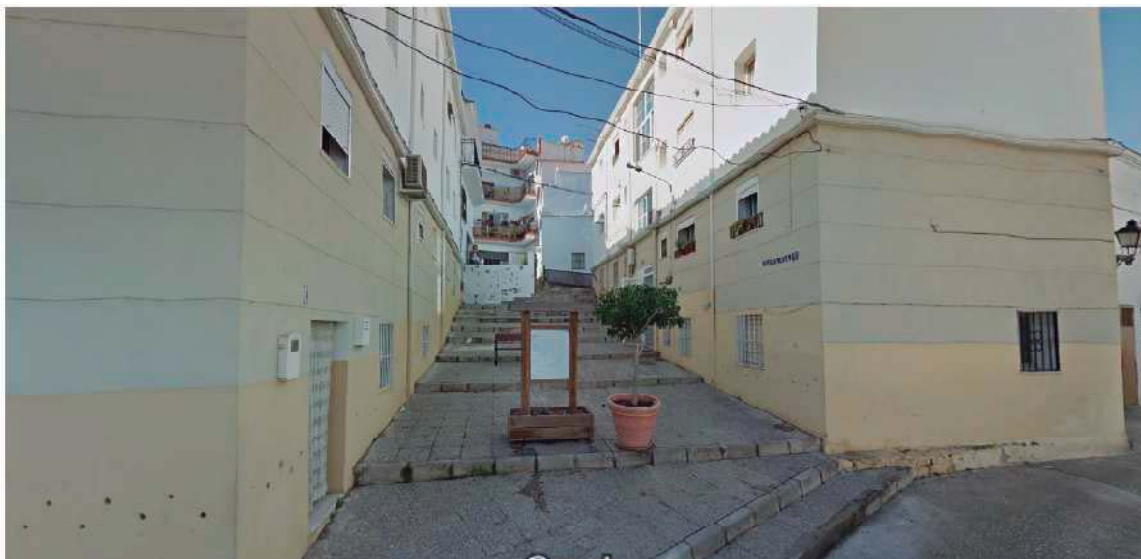
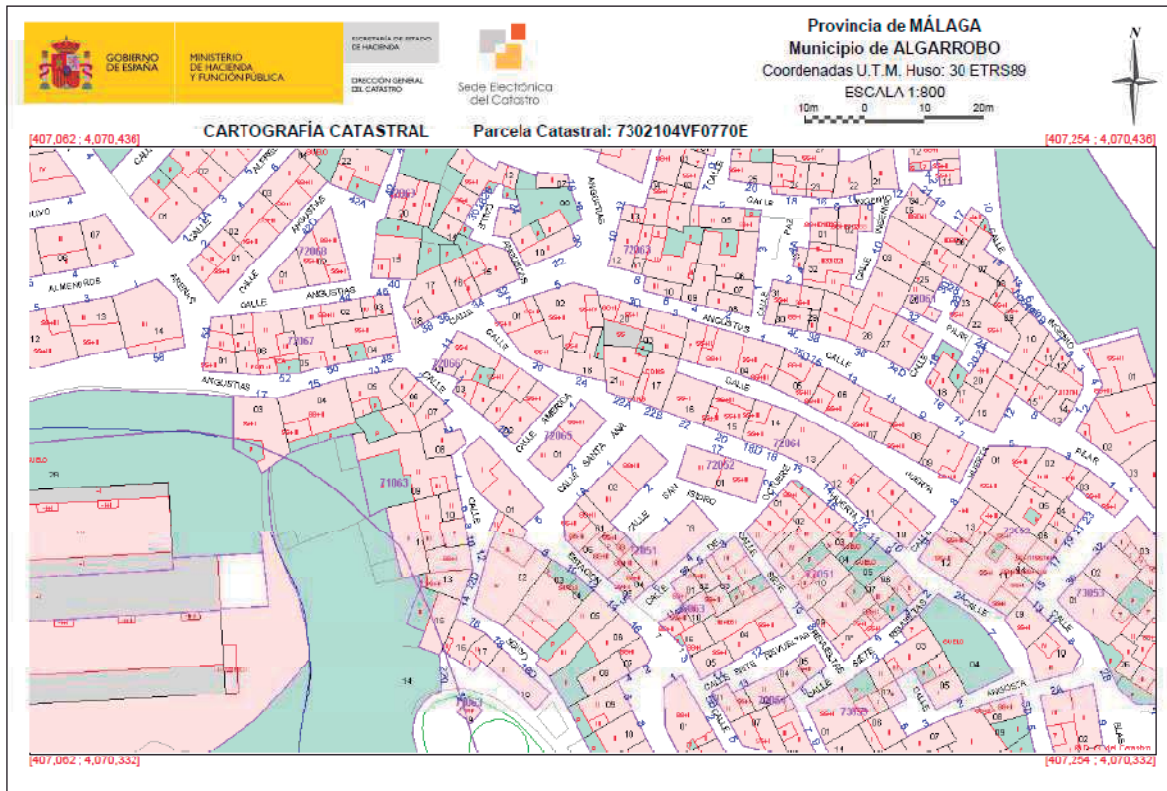
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



VIVIENDAS TITULARIDAD JUNTA DE ANDALUCÍA

EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN C/ SANTA ANA Nº 2 EN ALGARROBO PUEBLO.

Existe un inmueble de propiedad autonómica, un edificio plurifamiliar de viviendas de promoción pública, que en su mayoría ya han sido adquiridas por los beneficiarios de las mismas. Su construcción es año 1993.



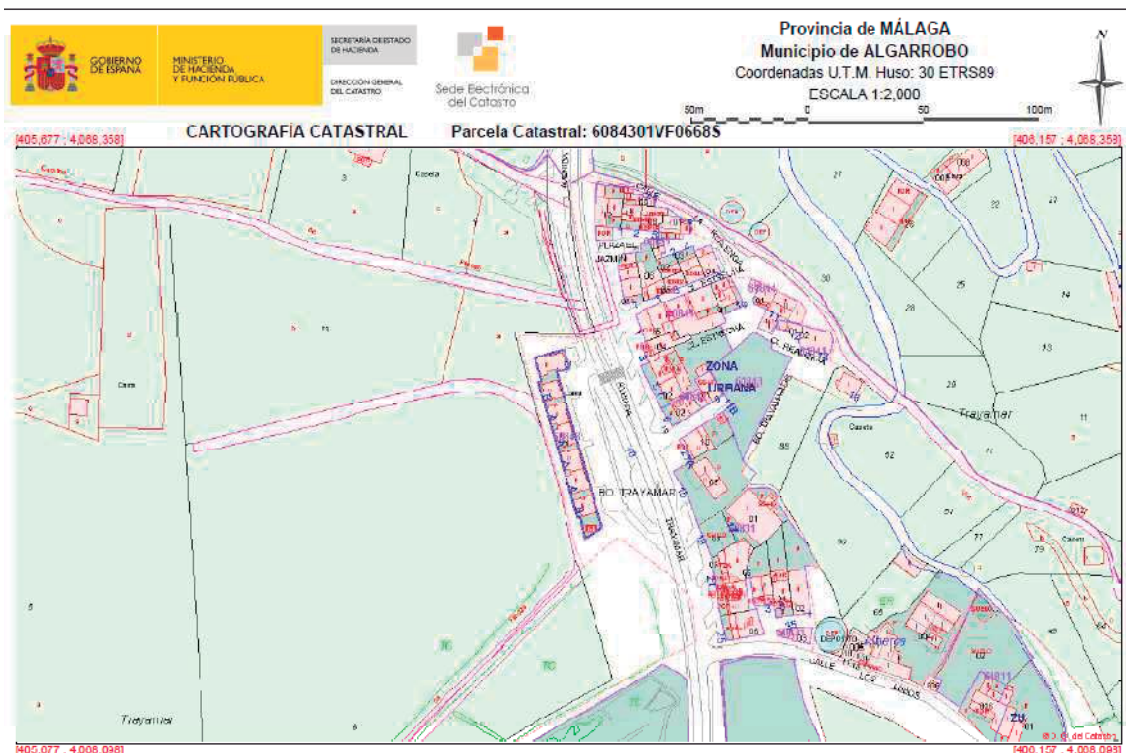
Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



BARRIADA DE TRAYAMAR, EDIFICIO NTRA SRA CARMEN 2_ VIVIENDAS VPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y VENTA

Viviendas de protección oficial, del año 1991, de AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda), algunas viviendas en régimen de alquiler y otras ya han sido adquiridas por los beneficiarios



málaga.es DIPUTACIÓN

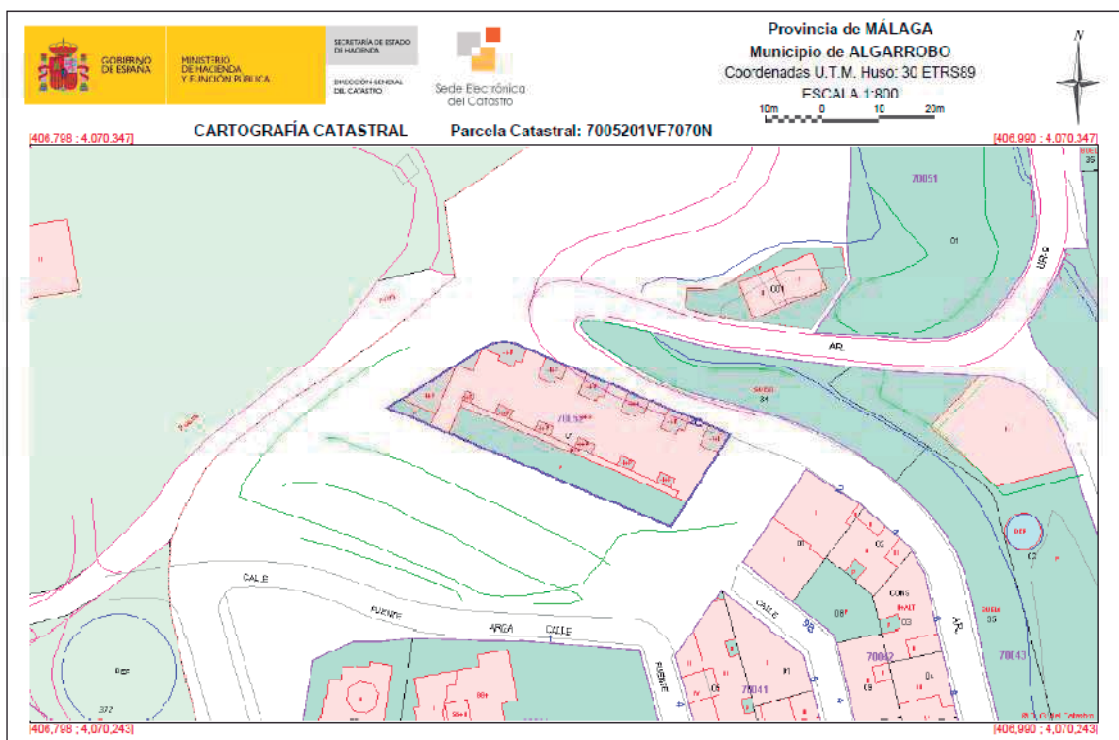
Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,



VIVIENDAS PÚBLICAS OCUPADAS Y GESTIONADAS QUE YA SON PROPIEDAD PRIVADA:

Además de las viviendas ya señaladas, en este municipio existen construidas otras viviendas de protección pública realizadas por el Ayuntamiento que se encuentran ocupadas por los adjudicatarios de las mismas, en **régimen de venta**, en concreto cabe mencionar:

- 24 viviendas VPO y garajes en el Carril de Los Llanos, Algarrobo.

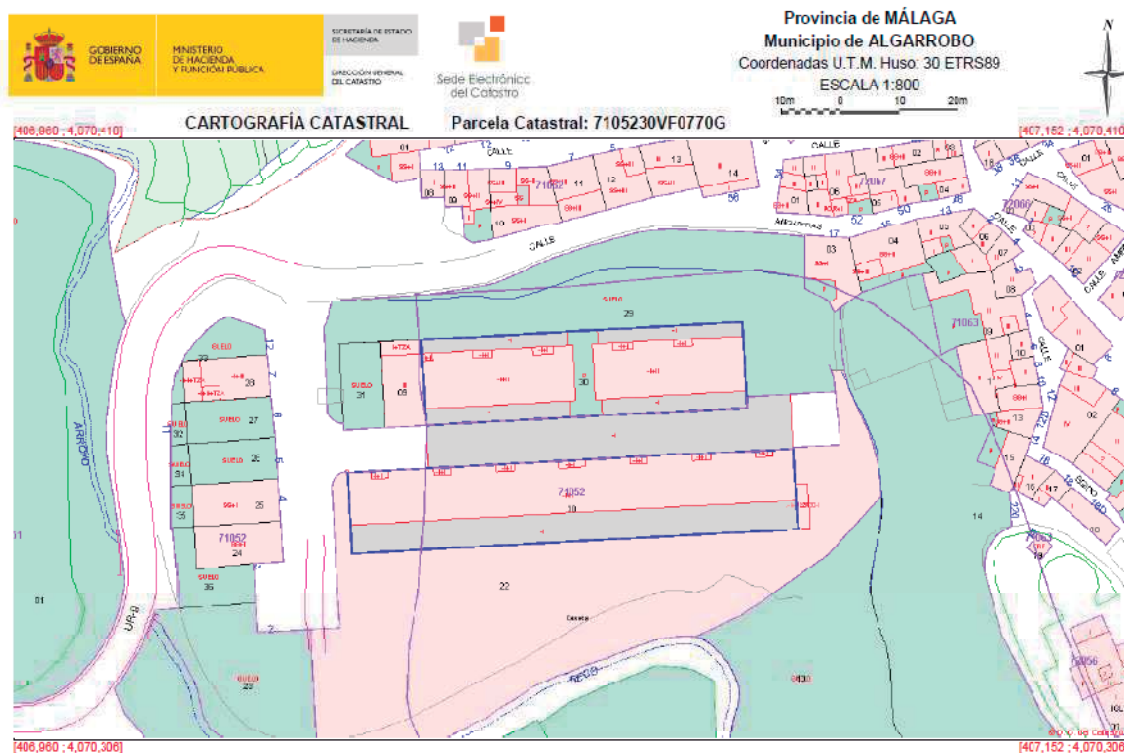


Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



- Conjunto de **viviendas unifamiliares adosadas con garajes y trasteros**, en Algarrobo pueblo, promovidas por el Ayuntamiento, ya ocupadas en régimen de venta.



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



VIVIENDAS DESHABITADAS

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

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.

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

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

Tras realizar un listado de las viviendas con consumo nulo, que aparecían en el patronato de recaudación, unas **151 viviendas**, se ha hecho un trabajo de sistema informático geográfico, haciendo coincidir las direcciones de recaudación con el catastro.

La vivienda vacía de Algarrobo se concentra fundamentalmente en el centro de la población y especialmente en el núcleo tradicional, casco histórico.

málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

b) CARACTERÍSTICAS DE LOS PARQUES RESIDENCIALES SOBRE LOS QUE SE PRETENDE ACTUAR Y UNA ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS AFECTADAS.

b.1.- DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS.-

El Municipio de Algarrobo dispone según el último Padrón Municipal de habitantes al 1 de Enero del año 2008 de 6.144 habitantes, 3.090 varones y 3.054 mujeres.

El Municipio de Algarrobo dispone según el último Padrón Municipal de viviendas al 1 de Mayo de 2001 de los siguientes edificios y viviendas:

SECCIÓN 1ª: - En el núcleo existen 672 edificios
 - En diseminado existen 98 edificios
 TOTAL.....770 EDIFICIOS

Correspondiendo de los mismos 530 viviendas habitadas y 304 viviendas vacías

SECCIÓN 2ª: En el núcleo existen 487 edificios
 En diseminado existen 115 edificios
 TOTAL.....602 EDIFICIOS

Correspondiendo de los mismos 416 viviendas habitadas y 260 viviendas vacías

SECCIÓN 3ª: En el núcleo existen 378 edificios
 En diseminado existen 46 edificios
 TOTAL420 EDIFICIOS

Correspondiendo de los mismos 550 viviendas habitadas 427 viviendas vacías. Y 1605 apartamentos

Estas secciones se corresponden con zonas del Municipio, distribuyéndose las Secciones 1ª y 2ª con el Pueblo de Algarrobo y su diseminado y la Sección 3ª con la Costa y Trayamar.

A modo de resumen, podemos concretar la existencia de.

1510 viviendas en las Secciones 1ª y 2ª
 991 viviendas en la Sección 3ª y,
 1605 apartamentos en la Sección 3ª, siendo el total de viviendas y apartamentos en todo el Municipio de 4673 unidades habitables.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,



DETECCIÓN DE SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

OCUPACIÓN ILEGAL

No se han detectado

HACINAMIENTO

En relación al número de personas que habitan una vivienda, se considera que existe un problema de hacinamiento, cuando la superficie útil de la misma es inferior a 14 m² por persona, excluidos los servicios comunes.

No se han detectado ninguna situación de hacinamiento.



málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,



En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

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

En el núcleo principal de Algarrobo, 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 ya siendo de compra como de alquiler. No obstante, se observa una clara diferencia en Algarrobo Costa, sufriendo un aumento tanto en su oferta como en su precio.

3.4.1. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE

Para estudiar el precio medio de la vivienda de venta y alquiler en el municipio de Algarrobo, tanto para la zona interior como para la zona costera, se han estudiado varios portales inmobiliarios. Se encontraran primeramente los de venta y en segundo lugar los de alquiler, empezando por Algarrobo Pueblo y terminando con Algarrobo Costa.

ALGARROBO PUEBLO

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

VIVIENDAS EN VENTAS				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
Av. De Karat	Piso	96	104.500	1089
Centro	Adosado	57	69.000	1211
c/ Camino de Fuente Santa	Adosado	51	79.950	1568
Centro	Adosado	95	79.000	1568
c/Iglesia	Adosado	70	50.000	714
Precio medio				1083

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
Centro	Adosado	100	450	4,5
Centro	Adosado	120	350	2,92
Precio medio				3,71

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Antonio Ruiz	Adosado	70	45.000	643
c/ del Peñón	Adosado	80	64.900	811
Av. de Karat	Adosado	108	65.000	602
			Precio medio	685

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Antonio Ruiz Rivas	Adosado	120	350	2,92
Centro	Adosado	100	450	4,5
			Precio medio	3,71

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
A-750	Piso	165	180.000	1091
c/ Camino de los Llanos	Piso	90	85.000	944
c/ del Peñón	Adosado	80	64.900	811
			Precio medio	949

No existen viviendas en alquiler.

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
Camino Camarillas	Piso	55	120.000	2182
Av. de Karat	Piso	130	129.000	992
Av. de Karat	Piso	35	64.980	1857
			Precio medio	1677

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
A-7206	Piso	80	385	4,81
			Precio medio	4,81

<https://www.milanuncios.com>

DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
Av. de Karat	Piso	86	115.000	1337
c/ el Algarrobo	Adosado	155	126.000	813
c/ Peñón	Adosado	160	170.000	1063
c/ Algarrobo	Adosado	120	60.000	500
			Precio medio	928

No existen viviendas en alquiler.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



<https://www.fotocasa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
Plz. de España	Adosado	115	125.000	1087
Av. de Karat	Piso	100	83.000	830
Av. de Karat	Pareado	70	45.000	643
c/ Estación, 12	Adosado	80	47.100	589
Plz. de España	Adosado	73	30.000	411
Plz. de España, 2	Adosado	96	125.000	1302
Precio medio				810

No existen viviendas en alquiler.

En el núcleo interior de Algarrobo se presentan **varias ofertas de vivienda frente a pocas de alquiler**. La oferta se corresponde con viviendas unifamiliares y medianeras y viviendas plurifamiliares. Cabe subrayar que algunas de dichas viviendas no se encuentran en estado de entrar a vivir, puesto que necesitarían ser rehabilitadas. Se ha calculado en ambos casos, obteniendo así los siguientes precios medios:

PRECIO MEDIO DE VENTA	1022 €/m ²	
PRECIO DE ALQUILER	4,08 €/m ² /mes	48,96 €/m ² /año

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 Algarrobo pueblo, en el que existen más viviendas adosadas y pareadas que plurifamiliares, es de 20%.

PRECIO MEDIO DE VENTA M ² ÚTIL	1226,4 €/m ²	
PRECIO DE ALQUILER M ² ÚTIL	4,9 €/m ² /mes	58,75 €/m ² /año

ALGARROBO COSTA

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

VIVIENDAS EN VENTAS				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
Av. de Andalucía	Piso	140	150.000	1071
Caleta de Vélez	Adosado	75	172.000	2293
Don Faustino	Piso	91	108.936	1197
Caleta de Vélez	Piso	50	85.000	1700
Av. de Andalucía	Adosado	165	190.000	888
Precio medio				1430

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
Playa de la Caleta	Piso	70	500	7,14
c/ Real	Piso	88	600	6,82
La Mezquitilla	Piso	46	650	14,13
Av. de Andalucía	Piso	55	500	9,09
Av. de Andalucía	Piso	45	400	8,89
Av. de los Fenicios	Piso	85	450	5,29
c/ Mezquitilla	Piso	75	570	7,60
Precio medio				8,42

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
c/ Real	Piso	100	142.800	1428
c/ Enrique González	Adosado	287	229.900	801
Av. de Andalucía	Piso	140	150.000	1071
Paseo Marítimo	Adosado	165	190.000	1152
Precio medio				1113

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
Urb. Mezquitilla	Piso	70	450	6,43
N-340	Piso	69	550	7,97
Av. de los Fenicios	Piso	88	600	6,82
Av. de los Fenicios	Piso	85	450	5,29
c/ Enrique González	Piso	70	500	7,14
Precio medio				6,73

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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
c/ Manuel de Falla	Piso	92	170.000	1847
Ctra. de Algarrobo	Piso	70	149.000	2129
Av. de Andalucía	Piso	65	105.000	1615
Av. de Andalucía	Piso	50	90.000	1800
Paseo Marítimo	Piso	100	142.800	1428
N-340	Piso	130	175.000	1346
Precio medio				1694

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
A-7203	Piso	85	600	7,06
Urb. Mezquitilla	Piso	80	420	5,25
Av. de Andalucía	Piso	74	450	6,08
Av. de los Fenicios	Piso	85	450	5,29
Precio medio				5,92

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



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

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
Carr. Pago de la Vega	Adosado	85	129.990	1529
Av. de Andalucía	Piso	72	85.000	1181
c/ Manuel de Falla	Piso	97	170.000	1753
c/ Playa Marina	Piso	75	90.000	1200
Urb. Centro Internacional	Piso	80	175.000	2188
Av. Crta. de Almería	Piso	84	135.000	1607
Av. Torre Ladeada	Piso	80	198.000	2475
Av. de Andalucía	Piso	80	175.000	2188
La Mezquitilla	Adosado	130	209.000	1608
Urb. Río Algarrobo	Adosado	89	199.000	2236
Urb. Pueblo Nuevo, 12	Piso	77	152.500	1981
c/ la Porra	Piso	110	250.000	2273
c/ Amapola	Piso	200	249.900	1250
c/ Camino de Camarillas	Piso	85	135.000	1588
Diseminado la Playa, 1	Piso	42	95.000	2262
c/ la Porra	Piso	180	212.000	1178
c/ la Porra	Piso	90	132.000	1467
c/ Playa Marina, 63	Piso	104	112.500	1082
			Precio medio	1725

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP	€/m ²
Caleta de Vélez	Piso	69	550	7,97
Av. de Andalucía, 35	Piso	45	400	8,89
c/ Manuel de Falla	Piso	85	600	7,06
Av. de Andalucía, 74	Piso	45	300	6,67
			Precio medio	7,65

<https://www.fotocasa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE	PVP €	€/m ²
Paseo Marítimo	Adosado	85	129.990	1529
Playa de Algarrobo	Piso	75	132.000	1760
Av. de los Fenicios	Piso	100	250.000	2500
Paseo Marítimo	Piso	43	99.900	2323
Paseo Marítimo	Piso	49	114.000	2327
Urb. Pueblo Bahía	Piso	80	198.000	2475
Paseo Marítimo	Piso	45	83.000	1844
Av. la Prancha	Piso	42	90.000	2143
c/ Real	Piso	72	176.500	2451
Av. de Andalucía	Piso	100	142.800	1428
Paseo Marítimo	Piso	45	90.000	2000
c/ Real	Piso	80	164.800	2060
c/ Manuel de Falla	Piso	97	170.000	1753
Av. de Andalucía	Adosado	250	229.900	920
c/ del Mar	Piso	81	198.000	2444
Pueblo Nuevo, 8	Piso	78	126.000	1615
			Precio medio	1875

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
Av. de Andalucía	Piso	70	500	7,14
Av. de Andalucía	Piso	55	500	9,09
Av. de Andalucía	Piso	45	400	8,89
c/ Velero	Piso	69	550	7,97
c/ Buenavista	Piso	85	600	7,06
La Mezquitilla	Piso	89	600	6,74
La Mezquitilla	Piso	46	650	14,13
Precio medio				8,72

En cuanto a Algarrobo Costa se observa una **oferta de vivienda mayor que en el núcleo interior**, tanto de venta y de alquiler. La práctica totalidad son apartamentos unifamiliares entre medianeros o viviendas plurifamiliares, muchos de los cuales se encuentran en urbanizaciones de antigüedad menor de diez años y a dos pasos de la playa. Se observa un alto crecimiento urbano en los últimos años, debido al movimiento poblacional hacia las zonas litorales. Los precios medios son los siguientes:

PRECIO MEDIO DE VENTA	1567 €/m ²	
PRECIO DE ALQUILER	7,49 €/m ² /mes	89,88 €/m ² /año

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 Algarrobo costa, en el que existen más viviendas plurifamiliares que adosadas y pareadas, es de 20%.

PRECIO MEDIO DE VENTA M ² ÚTIL	1880 €/m ²	
PRECIO DE ALQUILER M ² ÚTIL	8,99 €/m ² /mes	107,86 €/m ² /año

3.4.2. 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 Algarrobo, 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:

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



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

3.4.3. CONCLUSIÓN

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

- Que el **precio de venta libre de Algarrobo Pueblo** es 1226 €/m², debido a la situación económica vivida en estos últimos años, se encuentra **entre el precio de referencia de venta general y limitado vivienda protegida**.
- Que el **precio de venta libre de Algarrobo Costa** es 1880€/m², debido al aumento del turismo y la demanda del litoral de los últimos años, es **mayor que** cualquiera de los **precios de** venta referencia de **vivienda protegida**, y se diferencia en más de 500€ del núcleo interior.
- Que el **precio de alquiler de vivienda libre de Algarrobo Pueblo** situado en 58,75€/m²/año, **se asemeja al precio de alquiler de vivienda protegida general**, no obstante encontrándose ligeramente por encima de este.
- Que el **precio de alquiler de vivienda libre de Algarrobo Costa** situado en 107,86€/m²/año, **no se asemeja al precio de alquiler de vivienda protegida general**, duplicando los precios de régimen de viviendas protegidas al igual que del núcleo interior.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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

Planeamiento territorial

El municipio de Algarrobo se integra en el ámbito del **Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental Axarquía** (POTAX) aprobado mediante Decreto 147/2006 de 18 de julio (BOJA 3 de octubre de 2006). El citado plan territorial establece las siguientes directrices respecto a la vivienda protegida:

- “Artículo 17. Determinaciones sobre los nuevos crecimientos urbanos. (D y R)*
2. A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, los instrumentos de planeamiento urbanístico general justificarán los nuevos suelos propuestos tomando en consideración los siguientes criterios (D):
- (...)
- b) Análisis de la demanda de vivienda y actividades productivas para el horizonte temporal establecido por el nuevo planeamiento. Se compararán estas previsiones con las tendencias de promoción inmobiliaria de los últimos cinco años, en sus diversas modalidades, **analizando las estimaciones sobre los segmentos de demanda más significativos, especialmente los relativos a las necesidades de vivienda pública.**
- (...)
4. Las nuevas extensiones urbanas se ordenan de acuerdo con los siguientes criterios (D):
- (...)
- d) **Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición a los usos de interés económico y social y a la vivienda protegida.**

Por otro lado, el municipio de Algarrobo se incluía en el ámbito de aplicación del **Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía** aprobado mediante Decreto 141/2015, de 26 de mayo. No obstante, el citado planeamiento territorial fue **declarado nulo de pleno derecho** por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía 351/2017 de 15 septiembre por lo que no se va a analizar su incidencia.

Planeamiento municipal

Respecto al planeamiento municipal, el municipio cuenta con unas **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 20 de octubre de 1998 y publicadas en el B.O.P. de 23 de diciembre de 1998. El Texto Refundido se publicó en B.O.P. con fecha 13 de Abril de 1999.

Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 30 de octubre de 2009 se aprobó la **Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algarrobo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (P.G.O.U.)** que fue publicada en el BOP nº 16 de 25 de enero de 2011. Posteriormente, se han aprobado diversas innovaciones de planeamiento que no afectan a las determinaciones sobre vivienda protegida.

No obstante, actualmente se está redactando la **revisión del P.G.O.U.** así como varias **innovaciones** de planeamiento que, una vez analizada la dinámica urbanística del municipio y como consecuencia de afecciones sobrevenidas, desclasifican algunos sectores o cambian el uso de algunos de ellos.

El presente PMVS analiza la capacidad residencial para vivienda protegida derivada de dicha planificación urbanística y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, teniendo en cuenta las nuevas previsiones del planeamiento en tramitación a fin de que las propuestas que se realicen se ajusten lo más posible a la realidad.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

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

La norma 10 del Anexo a la normativa de la Adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. de Algarrobo recoge, respecto a la reserva de suelo para vivienda protegida, lo siguiente:

"Norma 10.- Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA en su art. 1 O, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas de la Vivienda Protegida y el Suelo, y de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

El coeficiente de homogeneización fijado para viviendas libres y de protección es 1, para ambas.

Su aplicación se define en la memoria justificativa, en las fichas del anexo 2 y quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

SECTOR	SUPERFICIE Sup. (m2)	EDIFICABILIDAD		USO	Reserva V.P.
		Indice de Fdif. Bruta (m2t/m2s)	Techo Máximo Edificable (m2t)		
SURS-1	38.570	0,20	7.714	Residencial	30% techo residencial
SURS-2	46.465	0,30	13.940	Residencial	30% techo residencial
SURS-3	23.900	0,20	4.780	Residencial	30% techo residencial
SURS.T-1	28.230	0,20	5.646	Residencial	P.P. con A.I. antes 20/01/2007
SURS.T-2	55.166	0,25	13.792	Residencial	30% techo residencial
SURS.T-3	26.974	0,45	12.138	Residencial	30% techo residencial
SUNC-1	5.600	0,40	2.240	Residencial	30% techo residencial
SUNC-2	1.816			Residencial	30% techo residencial
SUNC-3	3.300			Residencial	30% techo residencial
SUNC-4	8.600	0,35	3.010	Residencial	30% techo residencial
SUNC-5	8.869	0,20	1.774	Terciario	30% techo residencial
SUNC.T-1	34.260	0,20	6.852	Residencial	P.F.R.I con A.D
SUNC.T-2	16.025	0,50	8.013	Residencial	P.R. con A.D

De acuerdo con lo anterior, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Algarrobo reserva edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en 5 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y 5 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁX m2t/ m2s	DENSIDAD	%VP	m2t-VP	nº VP*
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
SUNC-1**	2.240	-----	30	672	7
SUNC-2	2.295	-----	30	688,5	8
SUNC-3	3.300	-----	30	990	11
SUNC-4	3.010	-----	30	903	10
SUNC-5***	1.774	-----	30	532,2	6
TOTAL SUNC				2.581,5	29
SUELO URBANIZABLE					
SURS-1****	7.714	30	30	2.314,2	26
SURS-2*****	13.940	30	30	4.182	46
SURS-3	4.780	30	30	1.434	16
SURS-T.2*****	13.792	30	30	4.137,6	46
SURS-T.3*****	12.138	50	30	3.641,4	40
TOTAL SURS				12.067,8	134

*Se ha estimado una superficie de vivienda de 90m².

** La revisión del P.G.O.U. en tramitación, debido a la topografía del terreno, desclasifica el SUNC-1 clasificándolo como Sistema General de Áreas Libres.

*** Actualmente se está tramitando una innovación de planeamiento que está pendiente de aprobación definitiva para el cambio de uso a industrial del SUNC-5.

****El SURS-1 reduce su superficie en el planeamiento en tramitación.

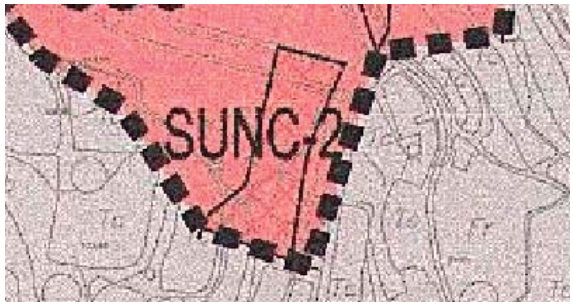
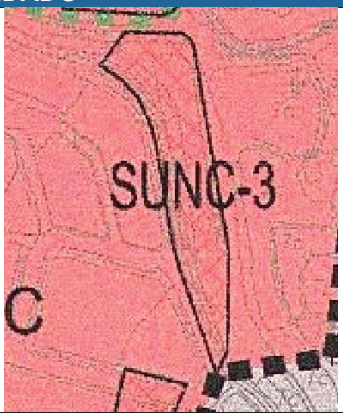
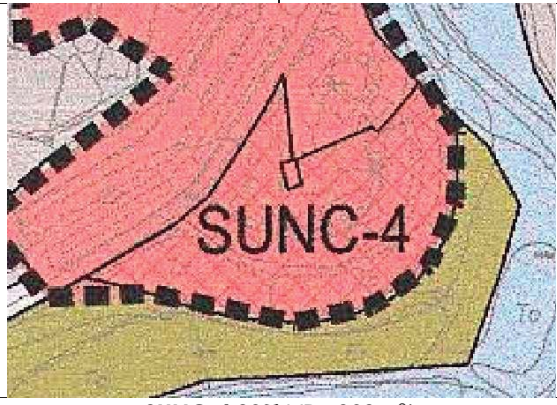
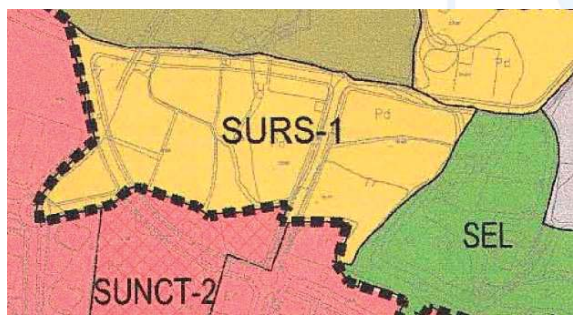
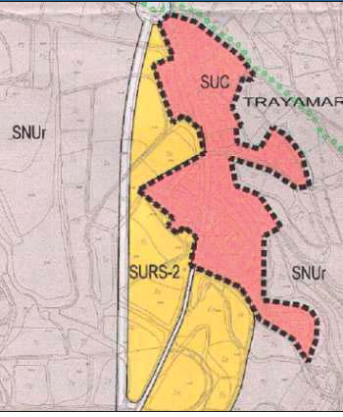
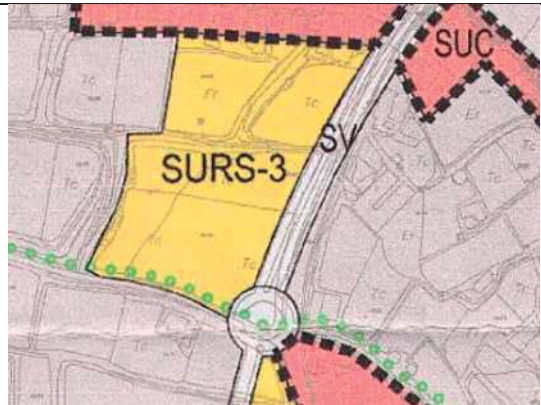
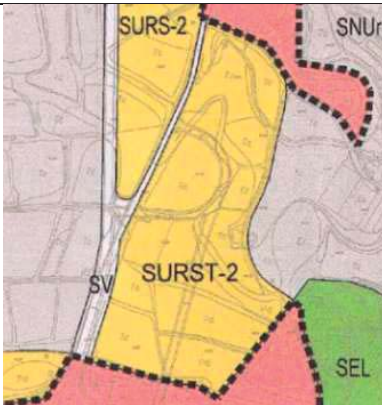
*****El SURS-1 y el SURS-T2 se encuentran afectados por la carretera.

***** El sector SURS-T.3 ha sido desarrollado legalmente y se han realizado las cesiones al Ayuntamiento por lo que el 10% de cesión se analiza en el apartado relativo al patrimonio público de suelo

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

La ubicación de estos ámbitos es la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
	
<p>SUNC-2 30% VP · 2.295m²t</p>	<p>SUNC-3 30% VP · 3.300m²t</p>
	
<p>SUNC-4 30% VP · 903m²t</p>	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	
<p>SURS-1 30% VP · 2.314,2m²t</p>	<p>SURS-2 30% VP · 4.182m²t</p>
	
<p>SURS-3 30% VP · 1.434m²t</p>	<p>SURS.T-2 30% VP · 4.137,6m²t</p>

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



Del análisis anterior, se desprende que del total de la edificabilidad residencial, ajustado a las nuevas previsiones respecto al SUNC-1 y SUNC-5 y a la consolidación del sector SURS-T.3, el P.G.O.U. de Algarrobo reserva en **suelo urbano no consolidado 2.581,5m² para vivienda protegida**, que podrá materializarse en la construcción de **aproximadamente 29 viviendas** acogidas a algún régimen de protección, y en **suelo urbanizable, 12.067,8m² para vivienda protegida**, pudiendo construirse **aproximadamente 134 viviendas** de promoción pública.

Respecto a los ámbitos de suelo urbano y urbanizable pendientes de ejecución previstos en el P.G.O.U. de Algarrobo que no tienen reserva de vivienda protegida por contar con ordenación pormenorizada, se analizan en los sectores residenciales los **suelos con aprovechamiento lucrativo en los que se materializa el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita** y que el Ayuntamiento **podrá destinar** a la construcción de vivienda protegida:

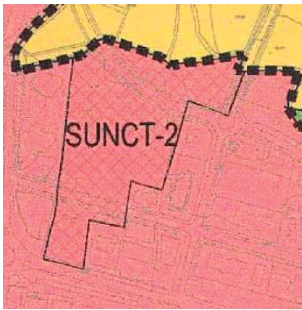
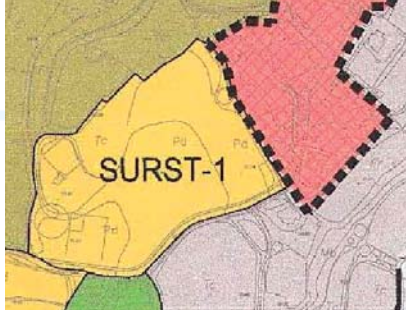
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² T/ M ² S	TECHO TOTAL M ² T	DENSIDAD VIV/HA	10% CESIÓN M ² T*	Nº VIV 10%**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
SUNC.T-1	34.260	0,20	6.852	20	685,2***	7
SUNC.T-2	16.175	0,5	8.087,5	75	808,75	9
TOTAL 10% CESIÓN SUNC					808,75	9
SUELO URBANIZABLE						
SURS.T-1	28.230	0,20	5.646	30	564,6	6
TOTAL 10% CESIÓN SURS					564,6	6
TOTAL 10% CESIÓN					1.373,35	15

*Se ha considerado, por aproximación, que el 10% del Aprovechamiento es equivalente al 10% de la edificabilidad

**Se ha estimado una superficie de vivienda de 90m²

***Se propone la materialización del mismo por su importe en metálico, por lo que no se computan las viviendas

La ubicación de estos ámbitos es la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE
 <p>SUNC.T-2 Nº VIV 10%: 9</p>	 <p>SURS.T-1 Nº VIV 10%: 6</p>

De acuerdo con lo anterior, en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable sin reserva de suelo para vivienda protegida, **el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita** que el Ayuntamiento **podrá destinar** a la construcción de vivienda protegida asciende a **1.373,35m²** que podrán materializarse en aproximadamente **15 viviendas de promoción pública**.

En todo caso, para hacer efectiva esa edificabilidad residencial para vivienda protegida así como el 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, será necesaria la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización así como los instrumentos de gestión y ejecución de obras que correspondan. Actualmente, el grado de ejecución de cada uno de los ámbitos analizados es el siguiente:

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



ÁMBITOS CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO	
SUNC-2	Estudio de Detalle Aprobado Inicialmente
SUNC-3	Sin desarrollar
SUNC-4	Sin desarrollar
SUELO URBANIZABLE	
SURS-1	Sin desarrollar
SURS-2	Sin desarrollar
SURS-3	Sin desarrollar
SURS-T.2	Sin desarrollar
SURS-T.3	Consolidado

ÁMBITOS SIN RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUNC.T-1	Plan Parcial Aprobado Definitivamente Proyecto Reparcelación Aprobado Definitivamente recurrido Pendiente de innovación de planeamiento
SUNC.T-2	Plan Especial de reforma Interior Aprobado Definitivamente
SUELO URBANIZABLE	
SURS-T-1	Sin desarrollar



Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



3.6. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO e inventario municipal AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda y los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo.

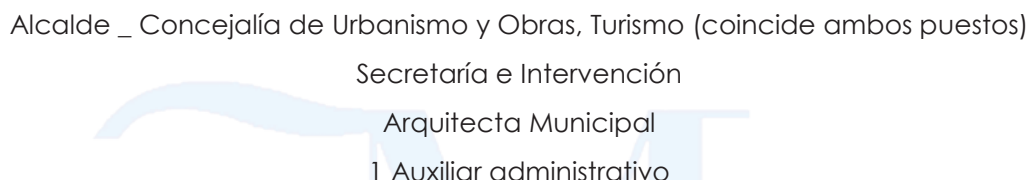
3.6.1. RECURSOS ECONÓMICOS Y HUMANOS.

RECURSOS FINANCIEROS

En el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Algarrobo 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:



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

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

PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS

El municipio de Algarrobo cuenta con **tres edificios** que se están ocupando que necesitan rehabilitarse, mejoras respecto a eficiencia energética, humedades, tejados, accesibilidad..., para poder estar disponibles al servicio de políticas de vivienda.

A continuación se relacionan dichas viviendas:

TITULARIDAD PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	
EDIFICIOS PROPIEDAD MUNICIPAL	Avda. Andalucía ,35 (2 edificios)	Calle Amapola, 1 Calle Amapola, 3
	Avda Karat,7	

Se han analizado las restantes edificaciones de titularidad pública municipal mediante la recopilación de datos relativos a dotaciones, servicios o información catastral del municipio, para conocer otros bienes del patrimonio municipal a disposición del PMVS, no obstante todas las restantes edificaciones propiedad municipal están afectas a un uso dotacional o de servicios y no residencial, excepto la cochera de calle caleta, 9 que tiene un uso anómalo.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

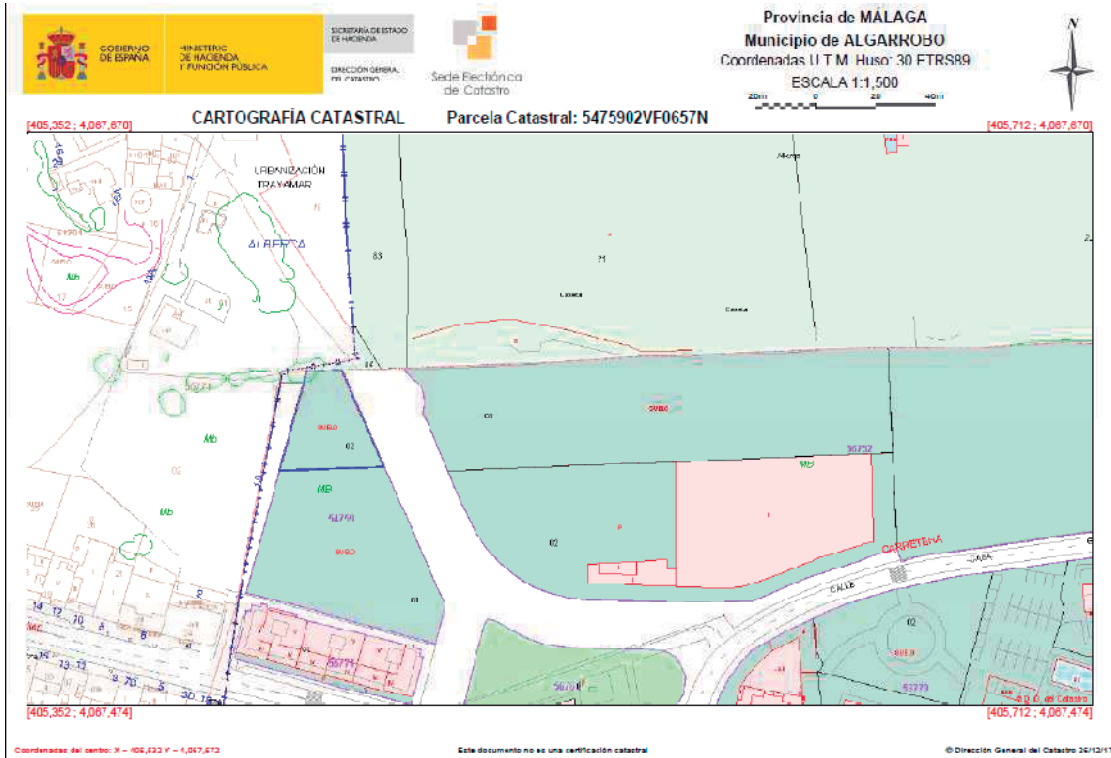
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

En la actualidad el Ayuntamiento de Algarrobo cuenta dentro de su Patrimonio Municipal de suelo y vivienda con una **parcela** ya de suelo urbano consolidado destinado a VPO, con una superficie de **802,99 m²s** , con una edificabilidad de **1.213,84 m²t**, tras el desarrollo del sector denominado AUL-9 (SURST-3) _ (CASA BALATE) en ALGARROBO - COSTA (MÁLAGA),

Se adjunta localización de la parcela para viviendas protegidas:



Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



Respecto al planeamiento vigente, una vez que se proceda al desarrollo de cada uno de los ámbitos de crecimiento urbanístico propuesto en la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Ayuntamiento debe proceder a la obtención del 10% de aprovechamiento medio de los ámbitos residenciales para destinarlo a patrimonio municipal de suelo y vivienda, cuya finalidad podría ser la construcción de vivienda de protección pública.



El presente fue elaborado por el Ayuntamiento de Algarrobo para el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretararía: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



3.7. PROGRAMAS, RÉGIMENES Y PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

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, aunque consta el número de demandante en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida (166 solicitudes de demandantes), en la actualidad no se ha cerrado dicho registro y **resulta imposible adivinar a que programa de viviendas protegidas se acogerán** las viviendas por construir.

Por otro lado, de acuerdo con el análisis realizado al planeamiento vigente, la reserva de viviendas protegida posible prevista a medio plazo es de unas **13 viviendas protegidas** pendientes de edificar acogidas a algún régimen de protección, y **8 alojamientos transitorios**.

En este sentido, entendemos que a largo plazo se habrá desarrollado unas **10 viviendas protegidas** del 10% de la cesión de aprovechamiento de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4).

Además, en estos momentos se está redactando una Innovación y la Revisión del PGOU, por lo que cuando esté aprobado, mediante la obtención del aprovechamiento del Ayuntamiento y las cesiones habrá con seguridad capacidad suficiente como para generar la movilización del parque de viviendas protegidas.

Con el fin de incluir los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en sus diferentes programas en el documento de PMVS de Algarrobo, 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**.

En referencia al régimen de tenencia y titularidad de este porcentaje, el Ayuntamiento de Algarrobo decidirá a qué régimen acogerse dependiendo de las circunstancias que se recojan en el registro de demandantes que se está 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 en el registro de demandantes, por lo que se espera que concluya su actualización una vez que el Plan Municipal de vivienda y suelo esté aprobado definitivamente.

El Ayuntamiento de Algarrobo recogerá un procedimiento para la adjudicación de viviendas, a través de una Ordenanza Reguladora que será gestionada a través de la Oficina Municipal para la Defensa de la Vivienda, y cuyos costes estarán implícitos en ella.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

4. DIAGNÓSTICO

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

4.1. DIAGNOSTICO SOCIO-DEMOGRAFICO

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

	Indicadores	Algarrobo	Axarquía	Provincia	Año
Población	Población				
	Población Censo	6.229	205.014	1.594.813	2011
	Población Padrón	6.232	206.445	1.629.298	2016
	Población Extranjera				
	Españoles	5.400	178.077	1.388.395	2016
	Extranjeros	832	28.368	239.760	2016
	Europa	585	21.175	152.333	2016
	África	129	3.466	40.018	2016
	América	89	2.920	32.546	2016
	Asia	29	785	14.632	2016
	Oceanía	0	22	231	2016
	Estructura de la población				
	Pob <15	963	33.241	263.303	2016
	Pob >15 y <64	4.014	136.566	1.095.442	2016
	Pob > 64	1.255	36.638	269.410	2016
	Indicadores demográficos				
	Dependencia	55,3	51,2	48,6	2016
	Vejez	20,1	17,7	16,5	2016
	Juventud	15,5	16,1	16,2	2016
	Maternidad	17,9	21,1	20,7	2016
	Tendencia	71,1	83,8	86,3	2016
	Reemplazo	102,0	88,4	93,4	2016
	Movimiento Natural				
	Nacimientos	54	1.860	15.285	2015
	Defunciones	71	1.660	12.988	2015
	Crecimiento Vegetativo	-17	200	2.297	2015
	Tasa bruta de Natalidad (‰)	9,0	9,5	9,4	2015
	Tasa bruta de Mortalidad (‰)	11,8	8,1	8,0	2015
	Movilidad				
	Inmigraciones	273	7.499	51.830	2016
	Emigraciones	246	6.315	49.450	2016
	Saldo	27	1.184	2.380	2016
Hogares					
Nº de hogares	2.528		602.499	2011	
1 persona	687		136.238	2011	
2 personas	821		178.897	2011	
3 personas	365		128.932	2011	
4 personas	470		117.111	2011	
5 y más personas	185		41.320	2011	

fecha 11 de abril de 2019, memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretararía: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

	Indicadores	Algarrobo	Axarquía	Provincia	Año
Mercado de trabajo	Afiliados				
	Afiliados (media anual)	1.953,6	1.953,6	52.260,0	2015
	Paro Registrado				
	Paro (media anual)	660	13.584	179.352	2016
	Paro Registrado respecto a la población de 16- 64 años	10,6	6,6	11,0	2016
	% Paro registrado Hombres	55,4	51,1	45,9	2016
% Paro registrado Mujeres	44,6	48,9	54,1	2016	

Con esta población esperada de 6.081 habitantes para el periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos 2.711 hogares, es decir, según la proyección realizada se prevé una necesidad de nuevas viviendas para esa fecha.

	Indicadores	Algarrobo	Axarquía	Provincia	Año
Proyecciones	Población				
	Proyección 2021	6.026	206.722	1.645.787	2017
	Proyección 2026	6.136	213.937	1.719.391	2017
	Proyección 2031	5.900	218.610	1.748.007	2017
	Hogares				
	Hogares 2001	1.672	53.400	434.766	2001
	Hogares 2011	2.528	79.531	606.348	2011
	Hogares 2021	2.657	89.514	689.160	2017
	Hogares 2026	2.764	95.148	739.708	2017
	Hogares 2031	2.712	99.374	770.644	2017

Extrapolando los datos obtenidos del análisis de la proyección de población y necesidad de hogares realizada, y considerando el periodo de cinco años 2019-2023, establecido como mínimo para la revisión del presente Plan Municipal de Vivienda tal y como establece el art.13 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la población esperada y el número de hogares necesarios para el 2023 será de unos **6.081 habitantes y 2.711 hogares**.

PROYECCIONES ALGARROBO	Proyección de población	Proyección de hogares
ESCENARIO: año 2023	6.081 habitantes	2.711 hogares

Con esta estimación, aunque la población disminuye a 151 habitantes para el periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos **2.711 hogares** según la proyección realizada, lo cual supone un aumento respecto a los **2.528 hogares** censados en 2011 de **183 hogares**. Así el PMVS ha de dar respuesta al incremento estimado en unos **183 nuevos hogares**, derivado de una composición predominantemente unipersonal de los mismos, por lo que se prevé una necesidad de nuevas viviendas para esa fecha.

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

En fecha 11 de abril de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo", en virtud de lo que doy fe.
 La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



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

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

	Indicadores	Algarrobo	Axarquía	Provincia	Año
Viviendas	Viviendas				
	Total Viviendas Familiares	5.367	137.888	897.397	2011
	Principales	2.528	79.531	606.348	2011
	No principales	2.839	58.357	291.049	2011
	Evolución de viviendas				
	1981	3.283	66.851	423.066	1981
	1991	3.781	86.437	529.173	1991
	2001	4.180	108.136	718.937	2001
	2011	5.367	137.888	897.397	2011
	Según regimen de tenencia				
	Pagada	1.123	33.429	249.484	2011
	Pagos pendientes	743	24.904	201.921	2011
	Herencia/donación	300	6.213	29.044	2011
	Alquilada	168	7.036	76.692	2011
	Cedida gratis o a bajo precio	-	1.160	13.613	2011
	Otros	138	4.445	28.839	2011
	Sin Clasificar	56	2.344	6.758	2011
	Según regimen de tenencia				
	Menos de 30 m ²	10	110	2.792	2011
	Entre 30 y 60 m ²	444	10.753	81.515	2011
	Entre 61 y 75 m ²	430	12.744	120.332	2011
	Entre 76 y 90 m ²	856	25.127	180.738	2011
	Entre 91 y 120 m ²	578	18.952	137.956	2011
	Más de 120 m ²	210	11.791	82.837	2011
	Superficie media de las viviendas principales (m ²)	-			2011
	Según regimen de tenencia (%)				
	1 habitación	0,0%	0,2%	1,3%	2011
	2 habitaciones	5,9%	3,4%	4,2%	2011
	3 habitaciones	11,9%	10,5%	11,9%	2011
	4 habitaciones	21,6%	22,7%	23,0%	2011
	Más de 5 habitaciones	60,6%	63,2%	59,6%	2011
	Total (número de viviendas)	2.528	79.531	606.348	2011
	Según Año de Construcción (%)				
	No consta	0,0%	4,4%	2,8%	2011
	Antes de 1900	0,0%	2,3%	1,0%	2011
	De 1900 a 1920	0,0%	0,6%	0,4%	2011
	De 1921 a 1940	0,0%	1,0%	0,8%	2011
	De 1941 a 1950	0,0%	1,0%	1,9%	2011
	De 1951 a 1960	0,0%	4,9%	5,2%	2011
	De 1961 a 1970	12,4%	7,9%	15,2%	2011
	De 1971 a 1980	31,7%	22,6%	27,7%	2011
	De 1981 a 1990	12,6%	20,6%	23,3%	2011
De 1991 a 2001	19,1%	19,7%	0,4%	2011	
De 2002 a 2011	24,4%	15,1%	21,2%	2011	
Total	100%	100%	100%	2011	
Edificios					
Edificios	1.692	64.217	309.512	2011	
Estado de los edificios					
Ruinoso	0,8%	0,5%	0,3%	2011	
Malo	6,5%	1,1%	0,9%	2011	
Con alguna deficiencia	6,0%	4,9%	4,4%	2011	
Bueno	86,7%	93,6%	94,4%	2011	
Otros indicadores					
% de edificios construidos después de 2001	8,5	10,5	13,4	2011	
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	60,9	58,4	46,5	2011	
% de edificios que disponen de ascensor	7,8	..	6,8	2011	
% de edificios que disponen de garaje	22,6	..	29,4	2011	
% de viviendas principales que disponen de calefacción	44,6	26,8	25,6	2011	
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	42,2	52,6	58,2	2011	

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

4.2.1. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES PRESENTES

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

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

ALGARROBO		ORIGEN DEL DATO
VIVIENDA PÚBLICA		
Nº de viv. existentes en régimen de alquiler	11	Ayuntamiento
Nº de viv. existentes precisan actuación	11	Ayuntamiento
Nº de viviendas plurifamiliar de > 3 plantas sin accesibilidad.	3	Dato Propio
VIVIENDA PRIVADA		
Nº viv. deshabitadas	151	Revisado por el Ayunt. consumo nulo de agua y sin contador
Viviendas privadas con condicionantes de infravivienda	48	Ayuntamiento
Viviendas privadas plurifamiliares de > 3 plantas sin accesibilidad.	18	Dato Propio

NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

ALGARROBO	ORIGEN DEL DATO	
Registro Público Demandantes de Viv Protegida	166	Se está actualizando
Colectivos en riesgo de exclusión social y residencial	Se tiene conocimiento que existen (no nos aportan el nº)	Asuntos sociales comunitarios

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 mínima de 166 viviendas de protección pública**.

ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS

En cuanto a los **alojamientos transitorios**, sabemos que en este municipio existen familias con necesidades habitacionales certificadas a través de los correspondientes servicios sociales comunitarios del Ayuntamiento (aunque no se nos ha facilitado el número), y se les da como solución este alojamiento transitorio"

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

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social, que no puedan acceder a una vivienda protegida.

En el municipio de Algarrobo se plantea la promoción de un alojamiento transitorio a disposición de las personas respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional.

Se propone en Avda Fenicios, 4, la adaptación y reforma de un edificio de titularidad municipal destinado para equipamiento, para cambio de uso a **edificio de alojamientos transitorios**. En total dispone de **8 alojamientos**.

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.

Respecto a la necesidad en la **accesibilidad** de los hogares de instalar un aparato elevador, se han detectado 18 edificios de viviendas plurifamiliares existentes en el municipio con más de tres plantas y que no cuentan con ascensor o rampa de acceso a las viviendas.

Por último, resaltar las posibles viviendas deshabitadas, pero que no se ponen en venta ya que pasan mediante herencia a las siguientes generaciones y en algunos casos se utilizan para unos pocos días de vacaciones, por lo que en la actualidad no podemos contar con estas viviendas para resolver la necesidad de vivienda protegida.

Por otro lado, atendiendo al estudio de mercado de demandas de viviendas realizado en el municipio, parece más conveniente llevar a cabo **programas dirigidos al alquiler o alquiler con opción a compra**; que a programas encaminados a la venta de viviendas, pues el precio de la vivienda libre está por debajo del módulo mínimo de la vivienda protegida, y en el caso de Algarrobo no es que el precio del alquiler sea muy elevado sino que hay pocos viviendas en alquiler.

4.2.2. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES FUTURAS

En referencia a la **necesidad de vivienda protegida**, se ha estimado una demanda mínima de **166 viviendas protegidas**, así como un **aumento del parque residencial** para 2023, según los datos aportados con anterioridad, donde el número de viviendas ascendería a un total de **183 viviendas**.

De ahí que a la hora de absorber esta necesidad de viviendas, se realice desde el presente Plan municipal de vivienda y Suelo, esta triple la propuesta:

1. Con la **nueva política de vivienda de rehabilitación y regeneración del parque residencial**, disponer del excesivo parque residencial en desuso, mediante medidas acordadas con los agentes implicados, fundamentalmente propiedad y Administración Local, lo que facilitaría el acceso a algunas de las **88 viviendas vacías en el casco histórico** de las 151 viviendas, en la que los propietarios estuviesen dispuestos a ponerlas en alquiler. El Ayuntamiento solo propone en el casco histórico la intermediación y fomento de la oferta de las viviendas deshabitadas, ya que en la Costa hay mucha facilidad por el alquiler turístico.
2. Edificar **viviendas de protección pública** en los suelos ya existentes de Patrimonio Municipal de Suelo (**13 viviendas _ parcela casa Balate**) para alquiler o alquiler con opción a compra.
3. Llevar cabo el **desarrollo de los suelos actualmente clasificados en el planeamiento vigente** como residenciales y que todavía no se han desarrollado,

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

del 10% de aprovechamiento medio cedido al Ayuntamiento. Esto se cuantifica en un total de **10 viviendas protegidas cedidas al Ayuntamiento**.

Las **23 viviendas protegidas** que proceden del desarrollo de las áreas del planeamiento vigente y de la construcción en solares municipales en la parcela Balate, están **por debajo de las 183 viviendas protegidas** que se necesitan, por lo que desde el presente PMVS **no se plantea la reducción del porcentaje del aprovechamiento destinado a Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía**, que viene establecido en la LOUA.

Así según el artículo 31 del decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 que dice:

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

Por ello, desde el presente PMVS, **se propone que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso.**

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 **166 solicitudes** del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Pública (RMDVP), de las que 131 son de jóvenes entre 18 y 35 años.

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

El Ayuntamiento de Algarrobo no dispone de Registro Municipal de Suelo, por lo que se propone la redacción del mismo, como actuación propuesta en el presente PMVS. Respecto al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se hace constar que tampoco se cuenta constituido dicho registro, que también se va a realizar una actuación también en PMVS.

De los datos obtenidos durante el proceso de análisis del planeamiento vigente y la realidad del parque de viviendas vacantes en el municipio de Algarrobo, así como del cruce de las proyecciones demográficas y de necesidades de viviendas protegida se pueden extraer las siguientes conclusiones:

El planeamiento vigente, ante una potencial incorporación máxima de 23 nuevas viviendas protegidas, no podrá absorber ni asumir en ningún caso la proyección en los próximos cinco años.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

Si nos atenemos a la demanda de vivienda protegida, cifrada en 166 viviendas en base al registro de demandantes que se está actualizando, y lo comparamos con la casi nula capacidad de generación de nuevas viviendas de carácter protegido como consecuencia de la falta de áreas de gestión de nuevo suelo residencial nos daremos cuenta inmediatamente de la grave problemática social que se puede generar a corto plazo.

El Ayuntamiento de Algarrobo carece de medios económicos suficientes para llevar actuaciones que permitan el desarrollo y obtención de vivienda protegida. En la actualidad dispone de suelo para solo 13 viviendas y en las que habría que hacer una actuación de contención de tierras mediante un muro, quedando a la espera del desarrollo urbanístico para la obtención de más suelo para tal destino. Reduciendo el problema de la vivienda, no a la falta de suelo, si no a dotaciones económicas.

Es en este sentido pues que entendemos que a largo plazo, cuando esté aprobado el PGOU, mediante la obtención del aprovechamiento del Ayuntamiento y la obtención de las cesiones habrá la capacidad suficiente como para generar la movilización del parque de viviendas, áreas de gestión urbanísticas que lleven a un escenario de mejor ocupación y aprovechamiento del suelo residencial.

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. Lo que podría representar la incorporación de numerosas nuevas viviendas en el parque residencial del municipio; y en un segundo lugar, y no menos importante, el conjunto de viviendas deshabitadas, que siendo reutilizado solo un porcentaje del mismo, supondría una cantidad significativa de más viviendas para abordar la múltiple y variada problemática que de ella se derivan.

málaga.es DIPUTACIÓN

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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 Algarrobo, 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.

-Puesta en carga y a disposición de la **demanda actual de vivienda protegida** el **parque residencial existente** en el municipio, en las debidas condiciones de legalidad e idoneidad para ser ocupadas.

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

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

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

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

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

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

5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN

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

5.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA:

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO DE LAS VIVIENDAS.

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



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

ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS:

- **Impulsar la promoción de viviendas protegidas** para alquiler y promoción de viviendas 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 prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.

-Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.

-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.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

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

ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE.

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

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

5.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

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

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN A RECURSOS, ORGANIZACIÓN Y CONOCIMIENTO:

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

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

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

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

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

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

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

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación contiene la definición detallada, 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 directamente como indirectamente como pueden ser la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, 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.

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

Estas actuaciones permiten incidir en los diferentes aspectos estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y quedan situadas en los ámbitos representados en el **Plano 04. Actuaciones Propuestas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo**".

6.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del PMVS en el municipio de Algarrobo, 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**.

En lo relativo a **vivienda**, una vez inventariado el parque público de vivienda protegida de Algarrobo, 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 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.

Tras analizar el planeamiento vigente en el municipio, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS, se detectan áreas que no han sido desarrolladas y en las cuales el Ayuntamiento pretende poner en carga los suelos destinados a vivienda protegida, como es el caso de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4).

Respecto a la **rehabilitación del parque residencial público y privado de vivienda existente**, el presente PMVS propone actuaciones de rehabilitación y mejora de la accesibilidad y eficiencia energética en edificios de viviendas colectivas y en viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

Además, el Ayuntamiento ha detectado **48 infraviviendas** que se pretenden rehabilitar debido a su deterioro, una de las actuaciones en el casco antiguo donde se estiman unas 42 infraviviendas y otra actuación en el barrio de pescadores identificado como la zona de Mezquitilla donde se han identificado unas 6 infraviviendas.

Por otro lado, y en cuanto a la **rehabilitación urbana**, en Algarrobo destaca el casco antiguo como un ámbito degradado con infraviviendas que precisa **una rehabilitación integral**, y además **un espacio público para áreas libres** en la zona de Los Llanos, que por diversos motivos necesitan intervenciones de mejora de accesibilidad o de carácter sostenible por la existencia de espacios degradados e infrautilizados. Los residentes de este barrio podrán hacer uso de los jardines que renovaran y regeneraran la zona degradada.

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 un nueva ampliación de suelo

6.2. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PMVS

A: ACTUACIONES DE VIVIENDA

En Algarrobo 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 88 viviendas deshabitadas en el casco antiguo (Algarrobo-Pueblo) 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

Se trata de un programa destinado a establecer ayudas para el acceso y disfrute de una vivienda digna y adecuada.

De los datos que constan en este Ayuntamiento, y en base a la prioridad manifiesta por el mismo, se pretende atender a la demanda de viviendas que asciende a 166 demandantes, número de solicitudes del RMDVP.

Este programa incluye ayudas para el alquiler a jóvenes, según datos del Ayuntamiento el número de jóvenes de 18 a 35 años asciende a unos 1.342, con una necesidad de unas 131 vivienda en base a las solicitudes que han realizado los jóvenes entre 18 y 35 años (un 10% aprox.).

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.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.- PROGRAMAS DE PROMOCIÓN /VIVIENDAS PÚBLICAS PARA EL ALQUILER

A.2. 1. A – PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS PÚBLICOS PARA EL ALQUILER

Adaptación y reforma de un edificio de titularidad municipal destinado para equipamiento, para cambio de uso a **edificio de alojamientos transitorios** en alquiler, para atender necesidades para personas con riesgo de exclusión. En total dispone de **8 alojamientos**.

Para ello dispone el Ayuntamiento de las **ayudas previstas por el artículo 38 del Decreto 141/2016** por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020.

A.2. 1. B – PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS PARA EL ALQUILER

El Ayuntamiento de Algarrobo propone destinar la parcela obtenida como cesión de suelo del desarrollo del sector Casa Balate en las NNSS), para **viviendas de protección pública para alquiler**. En este suelo están previstas unas **13 viviendas**.

Para ello dispone el Ayuntamiento de las ayudas previstas en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, en su **artículo 24** que establece mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000 euros por vivienda, importe que podrá modularse en función de la clasificación en que se incluya el municipio en que se realice la actuación.

Las ayudas autonómicas podrán concederse de manera complementaria a las estatales o de forma independiente cuando el plan estatal no permita el acceso en el régimen de cesión de uso.

A.2. 2.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

El Ayuntamiento de Algarrobo, 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, que se les entrega con este PMVS, actualizadas a la normativa actual, que se acompañan como parte de este documento.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

A.3. SUELO

A.3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento de Algarrobo, desarrollará los suelos urbanos no consolidados SUNC-2, SUNC-3 Y SUNC-4 y el 10% de la edificabilidad residencial se destinará para VPO.

Tras analizar el planeamiento vigente en el municipio, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS, se detectan áreas que no han sido desarrolladas y en las cuales el Ayuntamiento pretende poner en carga los suelos destinados a vivienda protegida. Los SUNC-2, SUNC-3 Y SUNC-4 son las únicas actuaciones delimitadas en el planeamiento vigente para el fomento y gestión urbanística del suelo urbano no consolidado que se mantiene en el PGOU que se está redactando.

A.3.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Algarrobo, 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 procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal, y que tendría que formar parte del registro de Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).

A.3.3. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Se trata de que el Ayuntamiento de Algarrobo, 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 INFRAVIVIENDA EN EL CASCO HISTÓRICO Y EN MEZQUITILLA.

Se establecerán los programas conveniados entre la Consejería de Fomento y vivienda y los Ayuntamientos para la **rehabilitación de viviendas en condiciones de infravivienda**, mediante programa que tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas para eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infravivienda, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejan la actuación directa de las Administraciones públicas.

El ámbito de actuación se desarrollará en la zona del casco histórico y de Mezquitilla que se adjudicaron de forma provisional y que se encuentran en mal estado, con graves deficiencias y habitadas por personas en riesgo de exclusión y con falta de ingresos.

Para ello, la Junta de Andalucía pone a disposición de los Ayuntamientos, las **ayudas previstas por el artículo 68 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 los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias. Las actuaciones habrán de

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

Para la gestión de las actuaciones, los Ayuntamientos podrán contar con la colaboración de organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables de la población.

La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta el 90% del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10%.

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

B.2.1. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROPIEDAD PRIVADA.

Se trata de la **rehabilitación** de edificios residenciales de **vivienda colectiva** con deficiencias en sus condiciones básicas, fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad.

Respecto a la accesibilidad, la actuación se realizará **en las viviendas plurifamiliares con más de tres plantas** repartidas por los ámbitos urbanos que **no disponen de accesibilidad**, ya sea por la falta de rampas o de ascensores.

Para todo ello se pone a disposición de los propietarios, las **ayudas previstas en el artículo 72 y 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 33 y 40 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

El programa de **rehabilitación energética autonómica de edificios (art.72)**, del Plan de vivienda autonómico, tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

Se establece una subvención de cuantía equivalente al 30% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda (Incrementables un 5% con un máximo de 3.500€/viv, si mejora la eficiencia energética, y si se dan condiciones concretas.

Por otro lado, el **programa de adecuación funcional básica de viviendas (art.83)**, del Plan de vivienda autonómico, tiene por objeto conceder ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyen la residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

Las subvenciones para este programa tendrán una cuantía equivalente al 70% del coste total del presupuesto protegible, teniendo este presupuesto un límite máximo de 2.000 €, que se podrá incrementar por los gastos de asistencia técnica en 600 €

En el Plan estatal, las **actuaciones subvencionables** del programa de **fomento de mejora de eficiencia energética y sostenibilidad de vivienda (art. 33)**, se basan en en la mejora envolvente; instalación calefacción refrigeración; equipos de generación energías renovables; mejoras protección contra el ruido, mejoras salubridad; mejora eficiencia energética instalaciones comunes ascensores e iluminación; mejoras eficiencia consumo de agua Se exige una reducción mínima de la demanda energética anual del edificio en calefacción refrigeración en función de la zona climática.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar los 12.000 euros ni el 40 % de la inversión subvencionable. (8.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe,

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

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

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

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.2.2. REHABILITACIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDAS DE PROPIEDAD PRIVADA

Se trata de la **rehabilitación de viviendas** con deficiencias en sus condiciones básicas, fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad.

Para todo ello se pone a disposición de los propietarios, las **ayudas previstas en el artículo 78 y 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 33 y 40 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

Del Plan de vivienda autonómico, se incluye el programa de **rehabilitación autonómica de viviendas (art.78)** y el programa de **adecuación funcional básica de viviendas (art.83)**.

Las actuaciones subvencionadas en el programa de **rehabilitación autonómica de viviendas** son las mismas, aplicadas a viviendas, que para el programa de rehabilitación Autonómica de edificios. Siempre que el municipio haya sido declarado de Rehabilitación Autonómica.

Para este programa, la subvención será de una cuantía equivalente al 45% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200€ (presupuesto máximo de la actuación 16.000 €, IVA incluido y excluido honorarios. La licencia corre a cargo de Ayuntamiento. Ingresos familiares mo superiores a 1,5 veces el IPREM, subvención aumenta al 55%, hasta un máximo de 8.800€

Del Plan Estatal, las actuaciones subvencionables del programa de **fomento de mejora de eficiencia energética y sostenibilidad de vivienda (art. 33)** y del programa de **fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (art. 40)**.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

B.2.3 . REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

Se propone la **rehabilitación energética , el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad** en 3 edificios propiedad del Ayuntamiento cuyas viviendas están en régimen de alquiler, mediante las **ayudas previstas en el artículo 84 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 las ayudas previstas en los **artículos 33 y 40 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

El programa de **rehabilitación energética del parque público residencial (art.84)**, del Plan de vivienda autonómico, tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios y reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes. (Artículo 84)

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

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

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

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

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

- 3.000€/viv y 30€/m²t de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita sólo para actuaciones correspondientes al artículo 43.1
- 8.000 €/viv y 80€/m²t 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.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

En el núcleo de Algarrobo, según fuentes municipales, existen algunas áreas degradadas que requieren de una intervención de rehabilitación. Sería interesante que los vecinos se involucrasen y estuvieran receptivos a actuaciones de este tipo encaminadas a una mejora; de todas maneras, será la Administración local junto con el resto de Administraciones la encargada de conseguir una reconversión o adecuación de esos espacios públicos.

B.3.1 . ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL CASCO HISTÓRICO

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

Para ello se pone a disposición de los propietarios, las ayudas previstas en **el artículo 63 y 89 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 47 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021 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 €.

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

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

Con el **Plan estatal**, existe un programa de fomento de regeneración y renovación urbana y rural en la que su objeto es la financiación conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y en su caso de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

El requisito es estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente o al menos un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

El ámbito urbano en que se propone dicha actuación es la zona del casco antiguo con espacio público y equipamientos degradados e infraviviendas habitadas de forma permanente por personas con falta de ingresos y con **problemas de exclusión social**.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

B.3.2 . ESPACIO PÚBLICO. ZONA VERDE EN LA URBANIZACIÓN DE LOS LLANOS.

Junto a la urbanización de Los Llanos existe una zona verde degradada e infrautilizada.

Dicho espacio público se encuentra abandonado. Es por tanto que desde el presente Plan se propone la recuperación del mismo, el desbroce de malas hierbas, replantación de árboles, incorporación de bancos e incluso una posible área de juegos infantiles, así como la mejora del acerado perimetral. Todo ello con el fin de impulsar la ocupación de dicha zona, mejora de todo el ámbito, y fomentar que los residentes de este barrio hagan uso de estos espacios verdes o jardines, lo que dará lugar a la renovación y regeneración de este barrio.

Para ello, existen 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 pone a disposición de los propietarios, las ayudas previstas en el **artículo 95 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 caso de incluir la rehabilitación de viviendas, por el **artículo 47 del Real Decreto 106/2018** de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

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 otro lado, el Plan de Vivienda estatal establece la cuantía máxima de las ayudas para la rehabilitación de viviendas se determinará atendiendo al coste total de la intervención, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 de este artículo.

En todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

a) Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36. Posible incremento del porcentaje del 40% si los ingresos de las unidades de convivencia están por debajo de 3 veces el IPREM o si discapacidades o mayores de 65 años.

b) Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

c) Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

d) Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Plan.

C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, la **creación de una oficina municipal de información y asistencia a la ciudadanía**, 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.

6.3. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		
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	A.1.1.
	Fomento de alquiler	A.1.2.
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO	ACTUACIÓN
	Promoción de alojamientos públicas para el alquiler.	A.2.1a
	Promoción de viviendas públicas para el alquiler.	A.2.1b
	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP	A.2.2.
A3	SUELO.	ACTUACIÓN
	Planeamiento y Gestión Urbanística	A.3.1.
	Patrimonio Municipal de Suelo	A.3.2.
	Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas	A.3.3.
B REHABILITACIÓN		
B1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:	ACTUACIÓN
	Mejora de las condiciones de Alojamiento. Algarrobo- Pueblo.	B.1.1.a
	Mejora de las condiciones de Alojamiento. Mezquitilla.	B.1.1.b
B2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	ACTUACIÓN
	Rehabilitación de edificios de vivienda colectiva de propiedad privada	B.2.1
	Rehabilitación individual de viviendas de propiedad privada	B.2.2
	Rehabilitación de viviendas de titularidad pública	B.2.3
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	ACTUACIÓN
	Actuaciones de rehabilitación integral casco histórico	B.3.1
	Reconversión urbana del espacio público, más sostenible y accesible	B.3.2
C INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA		

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

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 2019-2023**. 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 de promoción de viviendas protegidas y 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 2019-2023.

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.2.2.** Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP
- A.3.2.** Patrimonio Municipal de Suelo
- A.3.3.** 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**.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

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 de alquiler
- A.2.1a** Promoción de alojamientos públicos para el alquiler.
- A.2.1 b** Promoción de viviendas públicas para el alquiler.
- B.1.1a** Mejora de las condiciones de Alojamiento. Algarrobo- Pueblo.
- B.1.1b** Mejora de las condiciones de Alojamiento. Mezquitilla.
- B.2.1.** Rehabilitación de edificios de vivienda colectiva de propiedad privada.
- B.2.2.** Rehabilitación individual de viviendas de propiedad privada.
- B.2.3.** Rehabilitación de viviendas de titularidad pública.
- B.3. 1** . Rehabilitación integral casco histórico.
- B.3. 2** . Espacio público. Zona verde en la urbanización de los Llanos.

6.5.3. LARGO PLAZO:

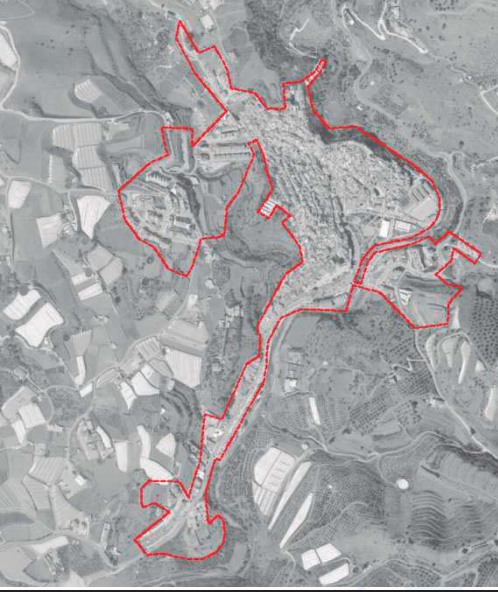
El largo plazo corresponde a los años que superan los cinco años de vigencia del presente Plan, en el que de igual manera, se deberán movilizar las viviendas necesarias para cubrir las necesidades de vivienda protegida del municipio. El planeamiento vigente (Adaptación Parcial de las NNSS de Algarrobo) tiene suelo clasificado con uso residencial y que no se ha desarrollado. De estas áreas solo el SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4 se ha incluido en el PGOU que se está redactando y como actuación en el PMVS ya que las otras áreas son inviables.

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: siete actuaciones en materia de Vivienda y cuatro actuaciones destinadas a la Rehabilitación.


Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO								VIVIENDA			
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE								Nº Ficha A1. 1			
ACTUACIÓN		PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS									
ÁMBITO	ALGARROBO-PUEBLO	OBJETO	INTERMEDIACIÓN Y FOMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA DESHABITADA								
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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 						
					PROGRAMAS						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ D141/2016. Art 41: Programa de intermediación. 						
					OBJETO						
					Poner en carga el parque de viviendas deshabitadas del núcleo urbano de Algarrobo pueblo. 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 44 y45 de la Ley 1/2010						
					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
					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.						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES											
Detectar aquellos inmuebles del parque residencial existente (ALGARROBO –PUEBLO), 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	2019		2020		2021		2022		2023		
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS											
TOTAL VIVIENDAS	VP			Propiedad privada							
	CCAA	DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	GENERAL	ALQUILER							
Viv. deshabitadas	---	---	---	88							
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.											

Lo ponga yo, la secretaria, para hacer constar que el plano del Ayuntamiento de Algarrobo, en su sector extrarresidencial de sector 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		VIVIENDA								
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE		Nº Ficha A1. 2								
ACTUACIÓN	FOMENTO DEL ALQUILER									
ÁMBITO DE ACTUACIÓN		VIVIENDAS VACÍAS SITUADAS EN 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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 								
		PROGRAMAS <ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.10 y 55: <ul style="list-style-type: none"> -Programa de ayuda al alquiler de vivienda. -Programa de ayuda a los jóvenes para alquiler o adquisición de vivienda habitual. ■ D141/2016. Art 42 y 43: <ul style="list-style-type: none"> -Programa de ayudas de viviendas en alquiler a personas inquilinas 								
		OBJETO Establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler ó alquiler con opción a compra que faciliten el acceso a la vivienda a familias con ingresos limitados.								
		CUANTÍA/PRESTACIÓN 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								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES										
Conocer la predisposición de los interesados al cumplimiento de los derechos y deberes que pueda obligar el tipo de ayuda.										
PROMOTOR										
Administraciones										
PROGRAMACIÓN	2019		2020		2021		2022		2023	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.										
VIVIENDAS										
TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS			VP ALQUILER con opción a COMPRA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL				
	VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL							
166	---	---	---	131	35	---				
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 establecer ayudas para el acceso y disfrute de una vivienda digna y adecuada. Se incluye ayudas para jóvenes para alquiler de vivienda habitual y permanente o ayuda para la adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño. Según datos del Ayuntamiento el número de jóvenes de 18 a 35 años asciende a unos 1.342 aprox, con una necesidad mínima de 131 viviendas, que son los jóvenes que la están solicitando en el RMDVP que en este momento se está actualizando. A fecha 22 de mayo de 2018, el número de solicitudes del RMDVP asciende a 166 demandantes.										

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.


En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		VIVIENDA					
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO		Nº Ficha					
ACTUACIÓN	PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS/ VIVIENDAS PÚBLICAS PARA ALQUILER		A2.1a				
ÁMBITO	Av/ Fenicios,4	OBJETO	ALOJAMIENTO PROTEGIDO, TRANSITORIO Y PARA ALQUILER				
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL					
		MARCO LEGAL <ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.c) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 					
		PROGRAMAS <ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.33: -Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas. <ul style="list-style-type: none"> ■ D141/2016. Art 42 y 84: -Programa de ayudas de viviendas en alquiler a personas inquilinas -Programa de rehabilitación energética del parque público residencial. 					
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:		OBJETO Actuación para la promoción de un alojamiento protegido, con el fin de atender necesidades transitorias de habitación en una edificación de titularidad municipal.					
Adecuación al uso de alojamiento protegido de un equipamiento comunitario.		CUANTÍA Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:					
PROMOTOR		<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.37 Cuantía máxima por viv. 12.000€. 40 %Inversión subvencionable. ■ D141/2016. Art.40 y 86: Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda y Programa operativo FEDER hasta un 70% del coste de la actuación con un máx. 10.000€por viv. incluidas las asistencias técnicas necesarias. 					
Ayuntamiento de Algarrobo							
PROGRAMACIÓN	2019	2020	2021				
	1ºS	1ºS	1ºS				
	2ºS	2ºS	2ºS				
FASES							
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda en el periodo 2018-2021, Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.							
VIVIENDAS / ALOJAMIENTO							
SUELO	EDIF. PARA ALOJAMIENTO	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL			
1.256 m²	464,15 m²t	---	---	8 aloj.	
GESTIÓN Y EVALUACIÓN							
Indicador de gestión (G)		Nº de solicitudes /año					
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas/alojamientos iniciados					
OBSERVACIONES							
Edificación de titularidad municipal destinada a equipamiento comunitario en Avda. Fenicios y con necesidad de adecuación habitacional para su puesta al servicio del PMVS.							

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

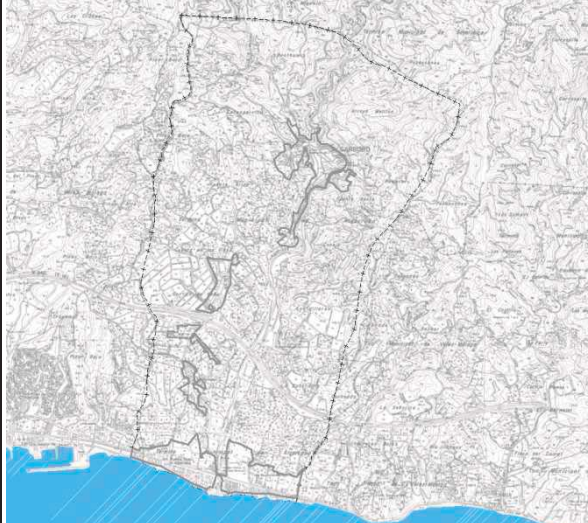
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		VIVIENDA								
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO		Nº Ficha								
ACTUACIÓN	PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS/ VIVIENDAS PÚBLICAS PARA ALQUILER	A2. 1b								
ÁMBITO DE ACTUACIÓN		PARCELA MUNICIPAL EN CASA BALATE								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
		MARCO LEGAL								
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.b) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 								
		PROGRAMAS								
		<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018, Art. 24: Programa del Plan Estatal de Vivienda de Fomento del parque de vivienda en alquiler ■ D141/2016, Art 38: -Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso. 								
		OBJETO								
		Fomento del parque de vivienda en alquiler, alquiler con opción a compra o cedida en uso.								
		CUANTÍA								
		Las ayudas consistirán fundamentalmente en financiación para la construcción.								
		<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018, Art.28 Ayuda directa, de hasta un máximo de 350 €/m² de superficie útil de viv. La cuantía máxima < al 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 € por viv. ■ D141/2016, Art.40. Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda. 								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:										
Incluir la parcela que ya está escriturada en el Registro de Patrimonio Municipal de Suelo.										
PROMOTOR										
Ayuntamiento de Algarrobo										
PROGRAMACIÓN	2019		2020		2021		2022		2023	
	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 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda en el periodo 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										
SUELO	EDIFICABILIDAD	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN			VP ALQUILER con opción a COMPRA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.		
			VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL					
809,22 m ²	1.213,84 m ²	13	---	---	6	7	---		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN										
Indicador de gestión (G)			Nº de solicitudes /año							
Indicador de resultado (R)			Nº de viviendas iniciadas							
OBSERVACIONES										
El Ayuntamiento de Algarrobo propone destinar la PARCELA obtenida como cesión de suelo del desarrollo del sector CASA BALATE (AUL-9. en las NNSS), con una superficie de 809,22 m ² , para viviendas de protección pública para alquiler, alquiler con opción a compra o cesión de uso. En este suelo está previsto una edificabilidad de 1.213,84 m ² ., que se materializará en un edificio plurifamiliar que contendrá unas 13 viviendas.										

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

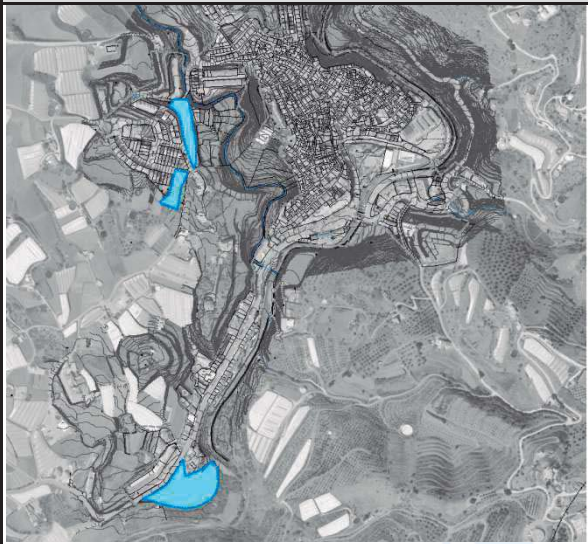


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO							VIVIENDA				
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO							Nº Ficha				
ACTUACIÓN		PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS					A2. 2				
ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA			DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL								
			MARCO LEGAL								
			<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.g) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ D 1/2012 de 10 de enero Regula el RPDVP 								
			PROGRAMAS								
			En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.								
			OBJETO								
			Actualización de las Ordenanzas Reguladoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida , para la definición del procedimiento de adjudicación de viviendas.								
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:											
Aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo											
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Algarrobo											
PROGRAMACIÓN		2019		2020		2021		2022		2023	
		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 Algarrobo.											
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 demandantes									
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas adjudicadas									
OBSERVACIONES											
El Ayuntamiento de Algarrobo, con el fin de poner en funcionamiento el Plan municipal de Vivienda y Suelo, deberá actualizar las Ordenanzas Reguladoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida, adaptándose a lo dispuesto en el Decreto núm. 1/2012.											

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares




PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO										VIVIENDA		
SUELO										Nº Ficha		
ACTUACIÓN					PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA					A3. 1		
ÁMBITO _ NÚCLEO PRINCIPAL					SUNC-2 , SUNC-3 y SUNC-4							
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
					MARCO LEGAL							
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.f) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 							
					PROGRAMA							
					<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018, Art. 24: Programa del Plan Estatal de Vivienda de Fomento del parque de vivienda en alquiler ■ D141/2016, Art 38: -Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso. 							
					OBJETO							
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:					<p>Gestionar las viviendas protegidas para alquiler o venta sobre el suelo el 10% de cesión del aprovechamiento de los suelos urbanos no consolidados correspondientes al Ayuntamiento.</p>							
Desarrollo del Estudio de Detalle de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-2 ya está aprobado inicialmente), para localizar el 30% de edificabilidad residencial de VPO y situar los terrenos del 10% de cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. Incluir el 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en el Registro de Patrimonio Municipal de Suelo.					<p>Las ayudas consistirán fundamentalmente en financiación para la construcción:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018, Art.28 Ayuda directa, de hasta un máximo de 350 €/m² de superficie útil de viv. La cuantía máxima < al 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 € por viv. ■ D141/2016, Art.40. Promoción alquiler o cesión de uso: Máximo 15.000€ por vivienda. 							
PROMOTOR												
Ayuntamiento de Algarrobo												
PROGRAMACIÓN			2019		2020		2021		2022		2023	
			1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES												
<p>Lo programación de esta actuación irá vinculada al desarrollo de los Estudios de Detalle de los suelos urbanos no consolidados (SUNC-2 , SUNC-3 y SUNC-4)</p>												
VIVIENDAS (SUNC-2 , SUNC-3 y SUNC-4)												
SUELO TOTAL	10% CESION APROV	TOTAL VIVIENDA VPO	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL				
			VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/MU NICIPAL	VP GENERAL							
13.716 m²	860,5 m²	10	---	---	---	----	----	---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN												
Indicador de gestión (G)					Nº de solicitudes/año							
Indicador de resultado (R)					Nº de viviendas iniciadas							
OBSERVACIONES												
<p>No se han incluido en esta actuación el SUNC-1 y el SUNC-5, porque en el PGOU que se está redactando se modifica su uso residencial. El SUNC-1 pasa a Sistema General de áreas libres y en el SUNC-5 se está realizando actualmente una Innovación del PGOU y pasa a uso industrial.</p>												

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares




PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO										VIVIENDA		
SUELO										Nº Ficha		
ACTUACIÓN		PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO								A3. 2		
ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	CREACIÓN DEL REGISTRO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO									
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL							
					MARCO LEGAL							
					<ul style="list-style-type: none"> ■ Art. 13.2.h) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art 70 LOUA L7/2002 de 17 de diciembre. 							
					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							
Algarrobo cuenta con planeamiento general municipal, una Revisión de las NNSS aprobadas en 1999, y una Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente en el 2009. Por ello, dispondría de suelo procedente del desarrollo de los sectores de planeamiento. En la actualidad no dispone formalmente de un registro oficial de patrimonio municipal de suelo.					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. Además, se está actualizando el RMDVP, y en el caso de que los demandantes de vivienda del municipio se encontraran dentro de los grupos de menor índice de renta con ingresos < a 2.50 veces el IPREM , el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso. Art. 31 D. 141/2016							
PROMOTOR												
Ayuntamiento de Algarrobo												
PROGRAMACIÓN		2019		2020		2021		2022		2023		
		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, bienes humanos o financieros; o cualquier otro recurso de los que disponga.												
VIVIENDAS												
SUELO	TOTAL VIVIEN	PROMOCIÓN					VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/			
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL								
...	...	---	---	---	---	---	---	---				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN												
Indicador de gestión (G)		Registrar suelo y viviendas municipales y ámbitos previstos en las NNSS.										
Indicador de resultado (R)		Nº de m² de suelo municipal registrados										
OBSERVACIONES												
El Ayuntamiento de Algarrobo, con el fin de poder conocer realmente la disposición de patrimonio municipal, deberá realizar esta documentación. Además deberá adaptar las Ordenanzas Regulatoras del procedimiento de adjudicación.												

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



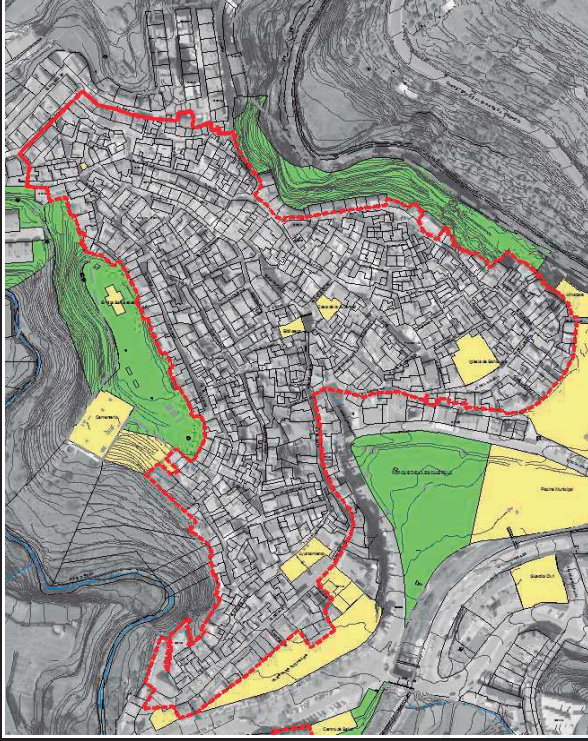
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO										VIVIENDA	
SUELO										Nº Ficha	
ACTUACIÓN		REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS								A3. 3	
ÁMBITO	Municipal.	OBJETO	CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS								
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA					DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN LEGAL						
					MARCO LEGAL						
					■ Art. 13.2.h) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía ■ Art 70 LOUA L7/2002 de 17 de diciembre.						
					PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016						
					En los decretos tanto estatal 106/2018 como autonómico 141/2016 no se recogen programas a este respecto.						
					OBJETO						
					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.						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:											
Detectar los solares y las edificaciones ruinosas.											
PROMOTOR											
Ayuntamiento de Algarrobo											
PROGRAMACIÓN		2019		2020		2021		2022		2023	
		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 Algarrobo, con el fin de poder conocer realmente los solares y ruinas existentes, deberá realizar esta documentación.											

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares




PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		REHABILITACIÓN
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA		Nº Ficha
ACTUACIÓN	MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO	B1.1 a

ÁMBITO DE ACTUACIÓN		VIVIENDAS EN ALGARROBO PUEBLO (casco histórico)									
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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 									
		PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016									
		<ul style="list-style-type: none"> ■ RD106/2018. Art 47: -Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016. Art 63 y 68: -Programa de transformación de infravivienda. -Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda. 									
		OBJETO									
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:		<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. Eliminación de situaciones graves por concentración de infraviviendas mediante la actuación directa de las administraciones públicas.</p>									
PROMOTOR		CUANTÍA/PRESTACIÓN									
Persona beneficiaria de la actuación que constituyan su residencia habitual y/o Ayuntamiento. Artículo 64 y 70 del D141/2016.		<p>Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.36 ,43 y 52 ■ D141/2016. Art.66 y 71. <p>La persona promotora de la actuación podrá ser beneficiaria de las ayudas recogidas en el Artículo 66. La actuación pública se financiará según el Artículo 71.</p>									
PROGRAMACIÓN	2019		2020		2021		2022		2023		
	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 VIVIENDA	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION.				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL							
PRIVADO	42	---	---	---	---	---					
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de infraviviendas detectadas/año									
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas mejoradas/sustituidas									
OBSERVACIONES											
En base a la documentación aportada por el Ayuntamiento, se estima que existen aproximadamente unas 42 infraviviendas en la zona urbana identificada como casco antiguo.											

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		REHABILITACIÓN
ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA		Nº Ficha
ACTUACIÓN	MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ALOJAMIENTO	B1.1b

ÁMBITO DE ACTUACIÓN		VIVIENDAS EN ZONA DE MEZQUITILLA.									
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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 									
		PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016									
		<ul style="list-style-type: none"> ■ RD106/2018. Art 47: -Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016. Art 63 y 68: -Programa de transformación de infravivienda. -Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda. 									
		OBJETO									
		<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> <p>Eliminación de situaciones graves por concentración de infraviviendas mediante la actuación directa de las administraciones públicas.</p>									
		CUANTÍA/PRESTACIÓN									
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:		<p>Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.36 ,43 y 52 ■ D141/2016. Art.66 y 71. <p>La persona promotora de la actuación podrá ser beneficiaria de las ayudas recogidas en el Artículo 66. La actuación pública se financiará según el Artículo 71.</p>									
PROMOTOR		<p>Reconocimiento e identificación como infravivienda. Condicionantes de las actuaciones recogidas en el artículo 65 del D141/2016.</p> <p>Persona beneficiaria de la actuación que constituyan su residencia habitual y/o Ayuntamiento. Artículo 64 y 70 del D141/2016.</p>									
PROGRAMACIÓN		2019		2020		2021		2022		2023	
		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 VIVIENDA	PROMOCIÓN			VP VENTA	VP ALQUILER	ALQUILER SOCIAL/ ALOJAM. DOTACION				
		VP CCAA	VP DIPUTACIÓN/ MUNICIPAL	VP GENERAL							
PRIVADO	6	---	---	---	---	---					
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de infraviviendas detectadas/año									
Indicador de resultado (R)		Nº de viviendas mejoradas/sustituidas									
OBSERVACIONES											
Se estima que existen unas 6 infraviviendas en el barrio de pescadores identificada como zona de Mezquitilla.											

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

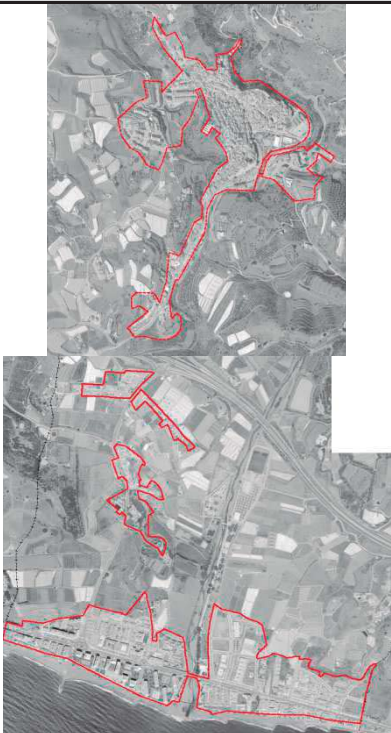
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		REHABILITACIÓN
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		Nº Ficha
ACTUACIÓN	EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA PROPIEDAD PRIVADA	B2. 1

ÁMBITO DE ACTUACIÓN_NÚCLEOS URBANOS	VIVIENDAS COLECTIVAS CON DEFICIENCIAS BÁSICAS Y CON FALTA DE ACCESIBILIDAD EN EL MUNICIPIO
-------------------------------------	--

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



MARCO LEGAL

- Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía
- RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021.
- D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

PROGRAMAS

- RD 106/2018. Art.33 y 40:
 - Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
 - Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
- D141/2016. Art 72 y 83:
 - Rehabilitación energética autónoma de edificios.
 - Adecuación funcional básica de viviendas.

OBJETO

- Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria.
- Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
- Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.
- Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:	CUANTÍA/PRESTACIÓN
---------------------------------------	--------------------

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, y además se tendrá que hacer un estudio de las viviendas colectivas existentes en el municipio que precisan de rehabilitación, conservación y mejora

Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:

- RD 106/2018. Art.37 y 44
- D141/2016. Art.75 y 86
- D 137/2002 de apoyo a las familias andaluzas

PROMOTOR	Beneficiario
----------	--------------

PROGRAMACIÓN	2019		2020		2021		2022		2023	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS

FASES										
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

VIVIENDAS PRIVADAS

Nº Edificaciones	Tipo de obra				
	Eficiencia energética /Sostenibilidad	Conservación/ mejora utilización y de la accesibilidad	Sin ascensor	Deficiencias en condiciones básicas.	Seguridad y adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad
18	----	----	18	----	----

GESTIÓN Y EVALUACIÓN

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

OBSERVACIONES

Se propone un grupo aproximado de viviendas privadas plurifamiliares existentes de más de tres plantas, que no cumplen con la accesibilidad por falta de ascensores. Se tendrá que realizar un estudio posterior por si precisan de mejora en la eficiencia energética, rehabilitación, conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.

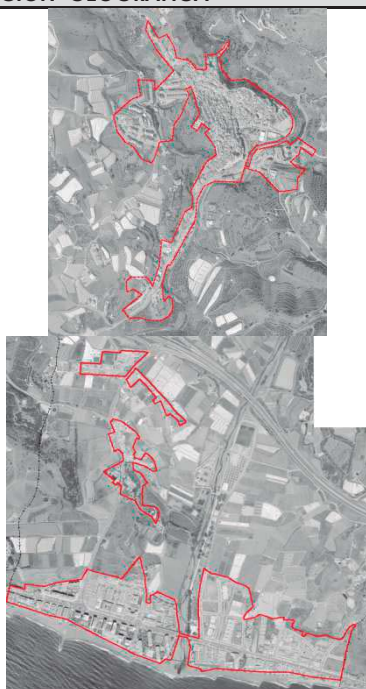
Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO		REHABILITACIÓN
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		Nº Ficha
ACTUACIÓN	VIVIENDAS DE PROPIEDAD PRIVADA	B2. 2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN_ MUNICIPIO	VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS BÁSICAS Y CON FALTA DE ACCESIBILIDAD EN EL MUNICIPIO
---------------------------------------	---

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



MARCO LEGAL

- Art. 13.2.d) Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía
- RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021.
- D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

PROGRAMAS

- RD 106/2018. Art.33 y 40:
-Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
-Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
- D141/2016. Art 78 y 83:
-Rehabilitación autonómica de viviendas.
-Adecuación funcional básica de viviendas.

OBJETO

- Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria.
- Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.
- Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.
- Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:

Para la inclusión en cada uno de los programas se atenderá a diversas situaciones tales como la previa declaración del Municipio de rehabilitación autonómica. Art 80 Decreto 141/2016. Acreditación de la condición de mayor o personas con discapacidad, etc.....

PROMOTOR

Beneficiario

CUANTÍA/PRESTACIÓN

Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos:
 ■ RD 106/2018. Art.37 y 44
 ■ D141/2016. Art.81 y 86
 D 137/2002 de apoyo a las familias andaluzas

PROGRAMACIÓN	2019		2020		2021		2022		2023	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES										

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

VIVIENDAS PRIVADAS

Nº Viv.	Tipo de obra			
	Eficiencia energética /Sostenibilidad	Conservación/ mejora utilización y de la accesibilidad.	Deficiencias en condiciones básicas.	Seguridad y adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad
120	120	60	30	60

GESTIÓN Y EVALUACIÓN

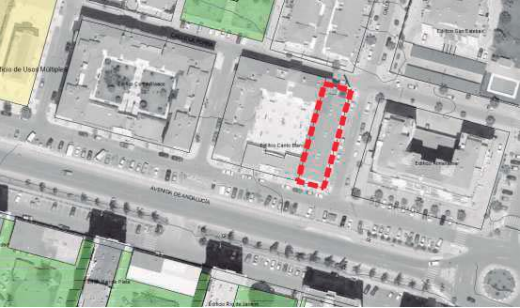
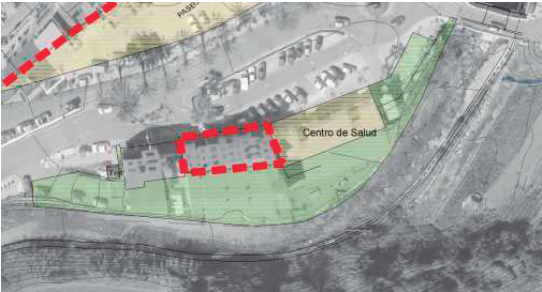
Indicador de gestión (G)	Nº de viviendas detectadas con deficiencias
Indicador de resultado (R)	Nº de intervenciones de mejora

OBSERVACIONES

Del número indeterminado de viviendas existentes en el municipio que precisan rehabilitación, conservación y mejora, según los datos recogidos por el Censo de 2001 incluidos en el PMVS se detectaron un total de 120 en mal estado de conservación. No obstante es una primera estimación y el Ayuntamiento realizará un estudio de campo para precisar las viviendas con deficiencias. Además, se requerirá de inspección técnica para determinar el alcance, necesidad y tipo de obra en cada caso.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

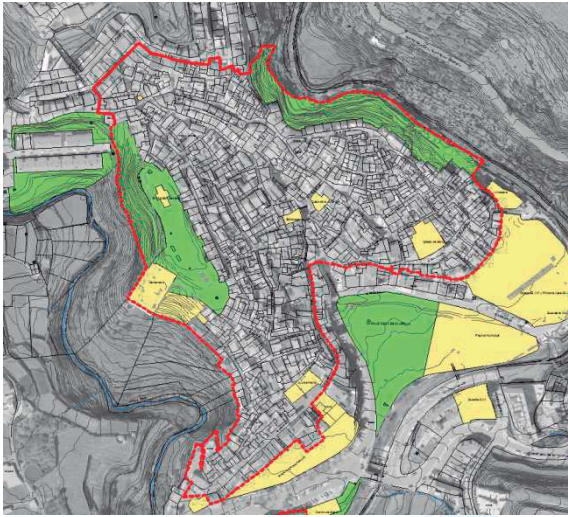
En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO										REHABILITACIÓN	
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL										Nº Ficha	
ACTUACIÓN					VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA					B2.3	
ÁMBITO DE ACTUACIÓN					Avda. Andalucía 35 (Calle Amapola, nº1, 3) Avda / Karat , 7						
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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D 141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 						
					PROGRAMAS						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.33 y 40: -Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. -Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. ■ D141/2016. Art 83 y 84: - Adecuación funcional básica de viviendas. -Rehabilitación energética del parque público residencial. 						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES:					OBJETO						
Se tendrá que hacer un estudio de los edificios y de las 23 viviendas para detectar de forma precisa las necesidades de rehabilitación, conservación y mejora.					<ul style="list-style-type: none"> -Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria. -Conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. -Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas. -Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad. 						
PROMOTOR					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
Ayuntamiento de Algarrobo					Las cuantías de las ayudas serán las especificadas para cada uno de los programas en los siguientes artículos: <ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art.37 y 44 ■ D141/2016. Art. 86 D 137/2002 de apoyo a las familias andaluzas						
PROGRAMACIÓN		2019		2020		2021		2022		2023	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
VIVIENDAS PÚBLICAS											
Tipo de obra											
Nº Viv.	Eficiencia energética /Sostenibilidad	Conservación/ mejora utilización y de la accesibilidad.				Deficiencias en condiciones básicas.		Seguridad y adecuación funcional, mayores o personas con discapacidad			
23	23	23				---		---			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)					Nº de viviendas detectadas con deficiencias						
Indicador de resultado (R)					Nº de intervenciones de mejora						
OBSERVACIONES											
Edificios de titularidad pública que precisan de ascensores (3 ascensores), rehabilitación de los tejados, conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. Los edificios sitos entre la Avda. Andalucía y calle Amapola, tienen un total 12 viviendas en régimen de alquiler, 6 viviendas en cada edificio, mientras que en el edificio de la Avda/ Karat hay 12 viviendas, pero 1 de ellas ya está vendida.											

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares




PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO							REHABILITACIÓN				
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL							Nº Ficha				
ACTUACIÓN		REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN URBANA					B3.1				
ÁMBITO	Casco Antiguo	OBJETO	MEJORAR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS, SOCIALES, ECONÓMICAS Y AMBIENTALES								
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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 						
					PROGRAMA DEL DECRETO 141/2016						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art. 47 -Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural ■ D141/2016 Art 89 -Área de Rehabilitación Integral 						
					OBJETO						
					Fomento, coordinación y desarrollo de una actuación integral de rehabilitación regeneración y renovación para la mejora de las condiciones urbanísticas, sociales, económicas y ambientales del ámbito urbano identificado.						
					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES					<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art. 52 Con carácter general 40% de la inversión. 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años. -Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m2 local -Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda. -Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida. ■ D141/2016. Art.91 Se remite al Real Decreto Estatal en su artículo 52 El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias y promoverá convenios entre los distintos agentes intervinientes. 						
Delimitación territorial precisa del ámbito de actuación. Diagnóstico de la problemática urbana y participación ciudadana en la elaboración de propuestas. Requerimiento previo de las actuaciones recogidas en el Artículo 90 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.											
PROMOTOR											
Ayuntamiento en coordinación con las distintas administraciones públicas, población afectada, instituciones y organizaciones sociales interesadas en colaborar. Artículo 89.3. del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020.											
PROGRAMACIÓN		2019		2020		2021		2022		2023	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m ²	Titularidad municipal						Titularidad privada			
		Áreas libres m ²		Equipamiento m ²		Otros					
Casco Antiguo	75.644,22	12.682,66		2.003,31							
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)			Nº de problemáticas detectadas								
Indicador de resultado (R)			Nº de personas asistidas/viviendas beneficiadas								
OBSERVACIONES											
Ámbito caracterizado por la concentración y existencia de viviendas que constituyen domicilio habitual y permanente de población en riesgo de exclusión social.											

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO										REHABILITACIÓN	
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE										Nº Ficha	
Actuación		REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO								B3.2	
ÁMBITO	Los Llanos	OBJETO	RECONVERSIÓN URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO, MÁS SOSTENIBLE Y ACCESIBLE								
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 ■ RD 106/2018 Plan Estatal de vivienda 2018-2021. ■ D141/2016 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 						
					PROGRAMAS						
					<ul style="list-style-type: none"> ■ RD 106/2018. Art. 47 -Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. ■ D141/2016 Art. 95 - Programa de Regeneración del espacio Público 						
ACTUACIONES PREVIAS / CONDICIONANTES					OBJETO						
Diagnóstico de la problemática urbana y objetivos que se pretende alcanzar. Viabilidad urbanística, medioambiental y socioeconómica. Requerimiento previo de las actuaciones recogidas en el Artículo 90 del D 141/2016.					Reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica. Invirtiendo el proceso de degradación urbana y residencial, mediante la mejora del espacio público y el fomento de las actuaciones dotacionales.						
PROMOTOR					CUANTÍA/PRESTACIÓN						
Ayuntamiento en coordinación con las distintas administraciones públicas. Artículo 97 del D 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación en Andalucía 2016-2020. El Ayuntamiento asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación del espacio público.					<ul style="list-style-type: none"> ■RD 106/2018,Art. 52 Con carácter general 40% de la inversión ■ D 141/2016. Art. 98 La actuación pública se financiará: La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionada, 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		2019		2020		2021		2022		2023	
		1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
FASES											
OBSERVACIONES											
La programación de esta actuación irá vinculada a las ayudas de los programas de la Diputación Provincial y prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020. Para el resto del periodo de vigencia del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estará a lo que se prevea en Planes posteriores.											
CIUDAD EXISTENTE											
ÁMBITO	DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN m²	Titularidad municipal						Titularidad privada			
		Espacio público m²	Dotaciones		Otros						
			AL	E							
Los Llanos		2.268,95									
GESTIÓN Y EVALUACIÓN											
Indicador de gestión (G)		Nº de viviendas beneficiadas/area									
Indicador de resultado (R)		Nº de m² reurbanizados/recuperados									
OBSERVACIONES											
Ámbito caracterizado por la existencia de espacios degradados e infrautilizados. Los residentes de este barrio harán uso de estos jardines que renovaran y regeneraran la zona degradada.											

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



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 Algarrobo 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 Algarrobo no dispone de recursos económicos 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.

Lo pongo yo, la Secretaría, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaría: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

7.1. CUADRO RESUMEN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

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

A: VIVIENDA	EVALUACIÓN FINANCIERA		LÍMITE TEMPORAL						UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
	Nº VIVIE	Privada	Ayto /DIP	ESTATAL/ CCAA	Ofr as	2019 1s 2s	2020 1s 2s	2021 1s 2s	

ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

Puesta en el mercado de viviendas deshabitadas en el casco histórico
Fomento del alquiler

---											Existen 88 viviendas vacías en el ámbito de Algarrobo Pueblo.
166											Afectan a la necesidad de 166 viviendas; 131 viviendas para jóvenes.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO

Promoción de alojamientos públicos para el alquiler
Promoción de viviendas públicas para el alquiler
Procedimiento de adjudicación de viviendas.
Actualización de la Ordenanza

8											Edificación de titularidad municipal destinada a equipamiento comunitario en Avda/ Fenicias; 4.
13											Parcela municipal en Casa Balate.
---											Ámbito Municipal.

SUELO

Planeamiento y Gestión Urbanística
Patrimonio Municipal de Suelo
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

10											Suelos urbanos no consolidados (SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4)
---											Ámbito Municipal.
---											Ámbito Municipal.

B: REHABILITACIÓN

ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:

Mejora de las condiciones de alojamiento. Algarrobo- Pueblo.
Mejora de las condiciones de alojamiento. Mezquifilla.

42											Viviendas en Algarrobo Pueblo.
6											Viviendas en la zona de Mezquifilla.

REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Edificios de vivienda colectiva de propiedad privada.
Viviendas de propiedad privada
Viviendas de titularidad pública
Actuaciones de rehabilitación integral casco histórico
Espacio público

18											Ámbito núcleos urbanos. Edificios sin ascensor.
120											Ámbito Municipal.
3 CSC											Viviendas municipales en C/Amapola y Avda/ Karat.
23											Ámbito urbano degradado en casco histórico
---											Espacio público para áreas libres en Los Llanos.

C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Oficina local
Registro

---											Ámbito Municipal.
---											Ámbito Municipal.

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

Respecto a la obtención de suelo a través de la cesión del 10% del aprovechamiento del suelo urbano no consolidado (SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4), hay que concretar que de acuerdo con el uso característico residencial, los 860,5 m² correspondientes al Ayuntamiento, se han propuesto como actuación en el PMVS para la construcción de 10 viviendas públicas protegidas para alquiler o alquiler social.

No se han incluido la obtención como recurso público del 10% del aprovechamiento de los SUNC-1 y SUNC-5, porque en el PGOU que se está redactando se modifica su uso residencial. El SUNC-1 pasa a Sistema General de áreas libres y en el SUNC-5 se está realizando actualmente una Innovación del PGOU y pasa a uso industrial.

Por otra parte y en relación a la cesión del 10% de suelos urbanizables sectorizados, y de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable pendientes de ejecución previstos en el P.G.O.U. de Algarrobo que no tienen reserva de vivienda protegida por contar con ordenación pormenorizada, el Ayuntamiento **podrá destinarlo** a la construcción de vivienda protegida.

En todo caso, para hacer efectivo el 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, como edificabilidad residencial para vivienda protegida será necesaria la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización así como los instrumentos de gestión y ejecución de obras que correspondan

7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

En el presente PMVS se proponen varias promociones de viviendas ó alojamientos protegidos, de distinta naturaleza y características.

En las actuaciones:

_A.2.1.a _ Promoción de alojamientos públicas para alquiler, se proponen **8 alojamientos públicos protegidos** como adaptación del edificio de titularidad municipal destinado a equipamiento , en la Avda Fenicios.

_ A.2.1.b _ Promoción de viviendas públicas para alquiler en la parcela obtenida como cesión de suelo del desarrollo del sector Casa Balate en las NNSS), donde se proponen **13 viviendas protegidas**.

_ A.3.1. Planeamiento y Gestión urbanística de los SUNC, se proponen **10 viviendas protegidas** de la cesión del 10% del aprovechamiento del suelo urbano no consolidado (SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4),

Se incluyen estas promociones como actuaciones del Plan, y se evalúan económicamente en el siguiente apartado, y se destaca la adecuación de un equipamiento comunitario para alojamientos sociales. Lo que hace un total de **23 viviendas protegidas y 8 alojamientos públicos protegidos**.

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

En materia de VIVIENDA se realizan siete 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 88 viviendas deshabitadas en el municipio de Algarrobo 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.

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

Este programa se llevará a cabo por el personal contratado para la Oficina Municipal de Vivienda, y en el caso que no sea viable la contratación de este personal, se realizará con los recursos humanos que existan en el Ayuntamiento de Algarrobo.

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 a la demanda de viviendas que asciende a **166 viviendas demandadas**, número de solicitudes del RMDVP.

Este programa incluye ayudas para el alquiler a jóvenes, ya que desde el ayuntamiento existe una gran preocupación por la necesidad de ayuda para alquiler a los jóvenes, que asciende a unas 131 viviendas aproximadamente.

En total la ayuda de alquiler iría destinada para 166 viviendas.

Como se ha visto en el apartado correspondiente, el precio del alquiler de viviendas protegidas en régimen especial o alojamiento protegido es de 45,48 €/m²útiles/año, suponiendo que las viviendas tienen una media de 90 m² útiles, obtenemos un total de 4.094 € por vivienda, es decir unos **20.470 €** para los 5 años de vigencia del PMVS, y un total para las 166 viviendas de alquiler de **3.398.020 €**.

Como partimos de una renta de alquiler menor de 600€, se estima una ayuda presupuestaria de **1.699.010 €** (50%) de la Junta de Andalucía.

A.2. 1.- PROGRAMAS DE PROMOCIÓN VIVIENDAS PÚBLICAS PARA EL ALQUILER

A.2. 1. A – PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS PÚBLICOS PARA EL ALQUILER

Se propone la adaptación y reforma de un edificio de titularidad municipal destinado para equipamiento, para cambio de uso a **edificio de alojamientos transitorios** protegidos en alquiler, para atender necesidades para personas con riesgo de exclusión. En total dispone de **8 alojamientos**.



Como se ha visto en el apartado correspondiente, el precio del alquiler de viviendas protegidas en régimen especial o alojamiento protegido es de 45,48 €/m²útiles/año, estimando una media de 40 m² útiles por alojamiento, obtenemos un total de 1.819 € por alojamiento al año, es decir, unos **9.096 €** para los 5 años de vigencia del PMVS, y un total para los 8 alojamientos transitorios en alquiler de **72.768 €**.

Según el artículo 42.3.b del Decreto 141/2016, "para las personas incluidas en algunos de los grupos de especial protección (...) las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta." Por tanto, al ser este el destino de los alojamientos protegidos, se estima que la totalidad pueda ser financiada.

A.2. 1. B – PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS PARA EL ALQUILER

El Ayuntamiento de Algarrobo propone destinar la parcela obtenida como cesión de suelo del desarrollo del sector Casa Balate en las NNSS), para **viviendas de protección pública para alquiler**. En este suelo están previstas unas **13 viviendas**.

El proyecto y la ejecución de cada una de las viviendas ascienden a **90.000 €**, para 13 viviendas hace un total de **1.170.000€**.

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

A.2. 2.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

El Ayuntamiento de Algarrobo, 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 municipal la que la gestiones.

A.3. 1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO

El Ayuntamiento de Algarrobo, gestionará las viviendas protegidas para **alquiler o venta** sobre el suelo del **10% de cesión del aprovechamiento** correspondiente al Ayuntamiento de los suelos urbanos no consolidados SUNC-2, SUNC-3 Y SUNC-4.

En estos ámbitos serían posibles unas 10 viviendas para Protección Oficial asignadas al Ayuntamiento, pero no están todas las áreas desarrolladas, y tendrán que realizar Estudios de Detalle para la localización de las VPO.

El proyecto y la ejecución de cada una de las viviendas ascienden a **90.000 €**, para 10 viviendas hace un total de **900.000€**.

La ayuda presupuestaria para esta actuación en el caso que las viviendas se destinen a alquiler puede ascender a 36.750 € por viv. (Art.28 del RD 106/2018) y un máximo de 15.000€ por viv (Art.40 del D141/2016), lo que hace un total de 51.750€ por viv. El máximo de la ayuda presupuestaria para las 10 viviendas sería de **517.500 €**.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares

A.3. 2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Algarrobo, con los recursos humanos de los que dispone, deberá 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.

No supone un gasto adicional.

A.3.3. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Se trata de que el Ayuntamiento de Algarrobo, con los recursos humanos de los que dispone, inventariar 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.

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

B.1. 1 . MEJORA DE LAS INFRAVIVIENDAS EN CASCO HISTÓRICO Y EN MEZQUITILLA

Se establecerán los programas conveniados con la Consejería de Fomento y vivienda de rehabilitación de viviendas en condiciones de infravivienda.

La intervención será la rehabilitación de **48 infraviviendas** que se valora según el presupuesto máximo que para cada actuación de infravivienda se determina según el artículo 65.3 del Decreto 141/2016, valorado en 31.600 euros por vivienda.

La ayuda estatal supone para el caso de rehabilitación 12.000 €/viv., que puede llegar a 30.000 en los casos de infravivienda.

En el caso de la Autonómica, la cuantía para la transformación de la infravivienda es la equivalente al 95 % del coste total de las obras, excluidos los honorarios profesionales y los impuestos por licencias, hasta un máximo de 30.020 €/viv.

B.1. 1. A – INFRAVIVIENDAS EN CASCO HISTÓRICO.

En el casco histórico se han detectado **42 infraviviendas** , lo que su rehabilitación ascendería a **1.327.200 €**.

El total de subvención estimada para la rehabilitación de las 48 infraviviendas detectadas es de **1.260.840 €**.

B.1. 1. B – INFRAVIVIENDAS EN MEZQUITILLA.

En el barrio de pescadores de Mezquitilla se han detectado **6 infraviviendas** , lo que su rehabilitación ascendería a **189.600 €**.

El total de subvención estimada para la rehabilitación de las 6 infraviviendas detectadas es de **180.120 €**.



B.2.1. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA DE PROPIEDAD PRIVADA.

Se trata de un programa de fomento y 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

Se propone una actuación en las **viviendas plurifamiliares con más de tres plantas** repartidas por los ámbitos urbanos que **no disponen de accesibilidad**, ya sea por la falta de rampas que dificultan la accesibilidad o de ascensores. Para ello será necesario realizar un proyecto técnico cuyos honorarios será de 3.000€ para la colocación de cada ascensor con la obra externa con un coste de 50.000€.

En las 18 edificaciones plurifamiliares, se plantea la colocación del ascensor. Se tendrá que realizar un estudio posterior por si precisan de mejora en la eficiencia energética, rehabilitación, conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.

Se trata de un total de 18 edificios, por lo que el coste total asciende a **954.000€**. De lo que la Junta de Andalucía podrá proporcionar **381.600 €** en ayudas.

B.2.2. REHABILITACIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDAS DE PROPIEDAD PRIVADA

Se trata de la **rehabilitación de viviendas** con deficiencias en sus condiciones básicas, fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad.

Se establece el programa conveniado con la Consejería de Fomento y vivienda para el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones eficiencia energética en 120 viviendas , unas 30 viviendas necesitan conservación y mejora de la accesibilidad, 80 viviendas para rehabilitar por sus deficiencias en sus condiciones básicas y unas 60 viviendas adecuarlas funcionalmente.

Se propone un coste medio por vivienda de 18.000 € aprox., lo que asciende a **2.160.000€**, de los cuales según los casos, un 40% según la media, se podría costear por la administración estatal y autonómica, con un total de **864.000 €**.

B.2.3 . REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

Se propone la **rehabilitación energética, el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad** de 23 viviendas de titularidad municipal sitas en edificios propiedad del Ayuntamiento cuyas viviendas están en régimen de alquiler, y con la necesidad de 3 ascensores.

Se estima un coste medio de 18.000 € por vivienda, evidentemente cada una de ellas necesita un tipo de actuación concreto. Para el total de las 23 viviendas a rehabilitar energética supondría un coste de **414.000 €**.

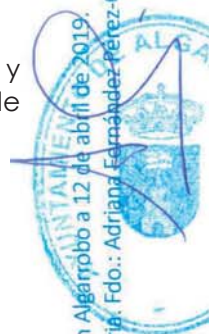
También será necesario realizar un proyecto técnico cuyos honorarios será de 3.000€ para la colocación de cada ascensor con la obra externa con un coste de 50.000€.

En las edificaciones plurifamiliares, se plantea la colocación de 3 ascensores, por lo que el coste total asciende a **159.000 €**.

El total ascendería a **573.000 €**. Las ayudas previstas por la administración estatal y autonómica, compatibles, podrían ascender al 70% del coste, por lo que sumaría un total de **401.100 €**.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adrijana Fernández Pérez-Olivares



B.3.1 . ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL CASCO HISTÓRICO

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

El ámbito urbano en que se propone dicha actuación es la zona del casco histórico con infraviviendas, habitadas de forma permanente por personas con falta de ingresos y con problemas de exclusión social.

La superficie de espacio público a rehabilitar es de 12.628 m² de áreas libre y de 2.003,31 de equipamiento. La ejecución y urbanización de las obras podrían ascender a **880.000 €**.

El total de subvención estimada para la rehabilitación integral es de **352.000 €**.

B.3.2 . ESPACIO PÚBLICO. ZONA VERDE EN LA URBANIZACIÓN DE LOS LLANOS.

Junto a la urbanización de Los Llanos existe una zona verde degradada e infrutilizada.

Es por tanto que desde el presente Plan se propone la recuperación de la misma, el desbroce de malas hierbas, replantación de árboles, incorporación de bancos e incluso una posible área de juegos infantiles, así como la mejora del acerado perimetral.

La zona verde tiene una superficie de 2.268,95 m². La ejecución de áreas libres se valora a 20 €/m², mientras que la ejecución de jardines y juegos infantiles a 100 €/m² por lo que la ejecución de las obras se calcula con una media de 60 €/m² ascenderían a **136.137 €**.

Las ayudas del Plan de vivienda de Andalucía se estiman en un **65%** (la mitad entre un mínimo del 50% y un máximo del 80% del presupuesto global de la actuación), por lo que se podría subvencionar unos **88.489 €**.

El Ayuntamiento habrá de contribuir con el resto, estimado en un 35% del coste de la actuación, ya que según dicha normativa habrán de contribuir entre un mínimo del 20% y un máximo del 50%.

Finalmente, es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, la **creación de una oficina municipal de información y asistencia a la ciudadanía**, para la creación del **Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida**. El coste de la misma es el incluido en la partida primera de la actuación A.1.1., 65.000€/año, lo que hace un total de 325.000€.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

7.5. RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL DEL PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO	
A: VIVIENDA	B: REHABILITACIÓN
C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA	

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	EVALUACIÓN ECONÓMICA				FINANCIACIÓN			UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN		
	n°-viv m ² -actuac.	Coste unitario	PEM	Proyecto	Total	Privada	Ayto/ Dip		Estatal/ CCAA	Otras
ACCESO Y USO EFICIENTE AL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE										
A.1.1.							*			Existen 88 viviendas vacías en el ámbito de Algarrobo Pueblo.
A.1.2.	166	20.470			3.398.020	1.699.010		1.699.010		Afectan a la necesidad de 166 viviendas, 131 viviendas para jóvenes.
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO										
A.2.1a	8	9,09€			72.768			72.768		Edificación de titularidad municipal destinada a equipamiento comunitario en Avda/ Fenicios, 4.
A.2.1b	13	90.000	84.000	6.000	1.170.000		497.250	672.750		Parcela municipal en Casa Balarte.
A.2.2.										Ámbito Municipal.
SUELO										
A.3.1.	10	90.000	84.000	6.000	900.000		382.500	517.500		Suelos urbanos no consolidados (SUNC-2, SUNC-3 y SUNC-4)
A.3.2.	*				*		*			Ámbito Municipal.
A.3.3.	*				*		*			Ámbito Municipal.

B: REHABILITACIÓN

ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:										
B.1.1a	42	31.600			1.327.200	66.360		1.260.840		Viviendas en Algarrobo Pueblo.
B.1.1b	6	31.600			189.600	9.480		180.120		Viviendas en la zona de Mezquillilla.
REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL										
B.2.1.	18	53.000			954.000	572.400		381.600		Edificios de vivienda colectiva de propiedad privada.
B.2.2	120	18.000			2.160.000	1.296.000		864.000		Viviendas de propiedad privada
B.2.3.	3asc. 23	53.000 18.000			573.000		171.900	401.100		Viviendas de titularidad pública
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE										
B.3.1.	12.628 2003.31	60			880.000		555.000	325.000		Actuaciones de rehabilitación integral casco histórico
B.3.2.	2.268,95	60			136.000		47.511	88.489		Espacio público

C: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

C.1.										Oficina local*
										Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida*
TOTAL					12.085.588	3.643.250	1.979.161	6.463.177		

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



La presente, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

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 Algarrobo, 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.

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGARROBO				
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	
	A.1.1.	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
	A.1.2.	Fomento del alquiler	G	Nº solicitudes del RMDVP con ayuda pago del seguro alquiler/año
R			Nº de actuaciones de intermediación	
A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	A.2.1a	Promoción de alojamientos para el alquiler.	G	Nº de solicitudes/año
			R	Nº de viviendas/alojamientos iniciados
	A.2.1b	Promoción de viviendas públicas para el alquiler.	G	Nº de solicitudes/año
			R	Nº de viviendas. iniciadas
	A.2.2.	Procedimiento adjudicación de vivienda, Ordenanzas reguladoras RPMDVP	G	Nº demandantes
R			Nº viviendas adjudicadas	
A3	SUELO.		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	A.3.1.	Planeamiento y Gestión de Suelo	G	Nº de solicitudes/año
			R	Nº de viviendas iniciadas
	A.3.2.	Patrimonio Municipal de Suelo	G	Ámbitos previstos en las NNSS
			R	Nº de m² de suelo municipal registrados
	A.3.3.	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 ELIMINACION DE LA INFRAVIVIENDA		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	B.1.1a	Mejora de las condiciones de Alojamiento. Algarrobo- Pueblo.	G	Nº infraviviendas detectadas /año
			R	Nº viviendas mejoradas/sustituidas
	B.1.1b	Mejora de las condiciones de Alojamiento. Mezquitilla.	G	Nº infraviviendas detectadas /año
R			Nº viviendas mejoradas/sustituidas	
B2	REHABILITACION, CONSERVACION Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	B.2.1.	Rehabilitación de edificios de vivienda colectiva propiedad privada.	G	Nº de solicitudes de ayuda a la rehabilitación/año
			R	Nº intervenciones de rehabilitación
	B.2.2.	Rehabilitación individual de viviendas de propiedad privada	G	Nº de viviendas detectadas con deficiencias
			R	Nº de intervenciones de mejora
	B.2.3.	Rehabilitación de viviendas de titularidad pública	G	Nº de viviendas detectadas con deficiencias
R			Nº de intervenciones de mejora	
B3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	B.3.1.	Actuaciones de rehabilitación integral casco histórico	G	Nº de problemáticas detectadas
			R	Nº de personas asistidas/viviendas beneficiadas
	B.3.2.	Reconversión urbana del espacio público, más sostenible y accesible	G	Nº de viviendas beneficiadas/area
R			Nº de m² reurbanizados/recuperados	

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
 La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares



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. PLANOS DEL DOCUMENTO DE PMVS

ANÁLISIS

01. Análisis del planeamiento vigente. Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS. Ordenación estructural del núcleo.
02. Análisis realidad física y poblacional del municipio.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

03. Actuaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Málaga, Abril de 2019

Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga



Mª del Mar Carrión Ramírez
Arquitecta

Lo pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de Algarrobo, en sesión extraordinaria de fecha 11 de abril de 2019, aprobó definitivamente el presente documento denominado "Plan Municipal de Vivienda y Suelo" y que consta de Memoria, Ordenanza, Plan Municipal de Comunicación y Participación Ciudadana, Expediente Administrativo, Resumen Ejecutivo y Planos, de lo que doy fe.

En Algarrobo a 12 de abril de 2019.
La Secretaria: Fdo.: Adriana Fernández Pérez-Olivares

