PMVS

I. MEMORIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
2019-2028

ARCHIDONA

Noviembre 2018

PRESENTACIÓN

El derecho a acceder a una vivienda digna es un derecho reconocido por la legislación y las administraciones en diferentes niveles: local, autonómico, estatal e internacional. Con el **Plan Municipal de la Vivienda y Suelo** de Archidona, se quiere trabajar para ayudar a garantizar ese derecho.

En este sentido, es una obligación de los poderes públicos trabajar por el **derecho a la vivienda** por parte de la ciudadanía. Disponer de una vivienda digna no sólo es una necesidad básica de toda persona, sino también un derecho reconocido en la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía, que atribuyen al Estado y a las Comunidades Autónomas la responsabilidad y competencia para hacerlo efectivo.

Así, el Ayuntamiento de Archidona, desde lo limitado de sus recursos, colabora activamente con ambas administraciones y ha puesto en marcha iniciativas propias para contribuir a ello procediendo a desarrollar los trabajos de redacción del PMVS, en coherencia con el marco de del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para los próximos años.

El principal objetivo del PMVS de Archidona 2019-2028 es garantizar la función social de la vivienda, avanzando en la construcción de un servicio público en su entorno a la altura de las mejores prácticas de otras ciudades europeas.

Tras los efectos de la crisis económica española de 2008, que ha afectado a amplios sectores de la población y al mercado de trabajo, es necesario plantearse el reto de un nuevo modelo de gestión de la vivienda y la ciudad.

La escasez de financiación bancaria impide el desarrollo de programas de viviendas protegidas que permitan a familias con escasos recursos financiar o poder asumir las obligaciones económicas para el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Así, la redacción del PMVS supone una oportunidad para **repensar el modelo de ciudad** y ponerlo al servicio de las necesidades de vivienda realmente insatisfechas de la población, así como del aprovechamiento y preservación de los recursos del municipio.

Para lograr este objetivo, es necesario contar con la concertación de actuaciones con la iniciativa privada y la social, interviniendo decididamente desde la iniciativa pública en el mercado del suelo y la vivienda, ajustando precios, tipologías, contemplando nuevas formas de tenencia de hogares y unidades de convivencia, para conseguir una ciudad más habitable y compartida por toda la ciudadanía.

El carácter de este PMVS es estratégico y tiene como finalidad la dirección de la acción política en materia de vivienda, estableciendo la priorización de los programas en virtud de las necesidades y de los recursos disponibles. Será el conjunto de directrices y recursos de las tres administraciones (Estado, Junta de Andalucía y Municipio) el que configurará la política efectiva de vivienda.

El PMVS de Archidona quiere avanzar en parámetros tendentes a incrementar el porcentaje de alquiler y especialmente el alquiler público, diversificar los modos de acceso, abrir vías de producción y gestión de vivienda de perfil no lucrativo o con lucro limitado, impulsar decididamente la rehabilitación, etc. Por ello, entre sus objetivos principales está prevenir y atender la emergencia habitacional, garantizar el buen uso de la vivienda, ampliar la oferta de viviendas en alquiler y rehabilitar el parque de viviendas existente.

Durante la elaboración del PMVS 2019-2028 se quiere poner la participación ciudadana en primer plano, dinamizando espacios de participación para conocer de primera mano las problemáticas detectadas por los vecinos y vecinas del municipio.

ÍNDICE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN. 1
1.1. ANTECEDENTES. 1
1.2. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. 2
1.2.1. SUBVENCIONES Y7O PROGRAMAS DE AYUDA. 8
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN. 10
1.3.1. Metodología. 10
1.3.2. Tramitación. 13
1.3.3. Vigencia del PMVS. 14
1.3.4. El proceso de comunicación y participación de la ciudadaníA. 15
1.4. OBJETO, ALCANCE Y ESTRUCTURA DEL PLAN. 16
1.4.1. Objeto del PMVS. 16
1.4.2. Alcance y contenido. 17
1.4.3. Modelo de ciudad. 22
2. ANÁLISIS. 25
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO. 25
2.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana. 25
2.1.2. Descripción de la trama urbana residencial existente. 29
2.1.3. Valoración del grado de compacidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial. 43
2.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL. 46
2.2.1. Análisis Población. 46
2.2.2. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares. 55
2.2.3. Análisis del perfil de los demandantes de viviendas. 62
2.2.4. Situaciones de vulnerabilidad y Personas y colectivos en riesgo de exclusión social y/o residencial. 65
2.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO. 76
2.3.1. Características del parque de viviendas. 76
2.3.2. Viviendas protegidas del municipio. 84
2.3.3. Situaciones anómalas de uso: hacinamiento, ocupación ilegal, viviendas deshabitadas. 91
2.3.4. Identificación de las áreas susceptibles de rehabilitación. 93
2.3.5. Solares susceptibles de absorber el crecimiento residencial. 103
2.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA. 104
2.4.1. Precio de venta y alquiler de la vivienda libre. 104
2.4.2. Precio de venta y alquiler de vivienda protegida. 106
2.4.3. Conclusión. 107
2.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE. 108
2.5.1. Previsiones del planeamiento vigente en relación a la vivienda protegida. 110
2.5.2. Previsiones del planeamiento en trámite relación con la vivienda protegida. 118
2.6. RECURSOS POTENCIALES DE VIVIENDA Y SUELO. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO E INVENTARIO MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA. 128
2.6.1. Recursos municipales al servicio de políticas de vivienda. 128
2.6.2. Patrimonio municipal de suelo al servicio de políticas de vivienda. 131
2.7. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PMVS. 133
2.7.1. Resultado de la encuesta previa. 134
2.7.2. Resultado de la consulta pública previa. 138
2.7.3. Conclusiones. 138
3. DIAGNÓSTICO 139
3.1. DIAGNÓSTICO SOCIODEMOGRÁFICO. 139
3.2. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS. 143
3.2.1. Evaluación de las necesidades actuales. 144
3.2.2. Evaluación de las necesidades futuras. 147
3.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA. 148
3.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO Y RECURSOS MUNICIPALES EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO. 153
3.4.1. DIAGNÓSTICO DE PLANEAMIENTO. 153
3.4.2. RECURSOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA. 154
3.5. ANÁLISIS GLOBAL. 155
4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS. 159

4.1. FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN 160
4.2. ESTRATEGIAS DEL PMVS 163
4.2.1. Acceso a la vivienda. 164
4.2.2. Rehabilitación del parque residencial. 168
4.2.3. Gestión y participación. 170
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. 173
5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 174
5.2. MARCO NORMATIVO DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES. 175
5.2.1. Programas de actuación según el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 175
5.2.2. Programas de actuación según el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. 181
5.2.3. Programas municipales. 186
5.3. ACTUACIONES DE VIVIENDA. 190
5.3.1. V1. Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial. 191
5.3.2. V2. Atención a situaciones de emergencia habitacional. 193
5.3.3. V3. Uso adecuado de la vivienda. 195
5.3.4. V4. Movilización de la vivienda deshabitada. 195
5.3.5. V5. Fomento y gestión de vivienda asequible. 197
5.3.6. V6. Soluciones tipológicas singulares. 199
5.3.7. V7. Promoción de vivienda /alojamiento. 201
5.3.8. V8. Planeamiento y gestión urbanística. 204
5.3.9. V9. Patrimonio Municipal de Suelo. 206
5.4. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN 207
5.4.1. R.1 Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda. 207
5.4.2. R.2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial. 209
5.4.3. R.3. Mejora de la ciudad existente 212
5.4.4. R.4. Mejora de barrios. 213
5.4.5. R.5. Sostenibilidad urbana. 214
5.5. ACTUACIONES DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN. 215
5.5.1. G.1. Establecimiento del régimen jurídico. 215
5.5.2. G.2. Registro de demandantes de viviendas de protección pública. 217
5.5.3. G.3. Establecimiento de un registro público de vivienda disponible. 218
5.5.4. G.4. Registro de solares y edificaciones ruinosas. 219
5.5.5. G.5. Ejecución de la política local de vivienda. 219
5.5.6. G.6. Seguimiento del PMVS. 221
5.5.7. G.7. Participación de la ciudadanía. 221
5.6. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS 223
5.7. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES. 226
5.7.1. Programación de las actuaciones. 226
5.8. ACTUACIONES ESPECÍFICAS PROPUESTAS. 233
5.9. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN. 243
5.9.1. Obtención de recursos públicos por medio de la cesión del 10% del aprovechamiento. 243
5.9.2. Evaluación económica para la promoción de viviendas protegidas. 243
5.9.3. Evaluación económica para la infravivienda. 243
5.9.4. Evaluación económica para la rehabilitación. 244
5.9.5. Evaluación económica para la eficiencia energética. 245
5.9.6. Recursos municipales. 245
5.9.7. Evaluación económica global. 246
5.9.8. Cuadro resumen de la evaluación económica. 248
6. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 249
6.1. Agente responsable de la gestión del PMVS 249
6.2. Evaluación del PMVS 250
6.2.1. Indicadores 250
7. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA 254
8. EQUIPO REDACTOR. 256

PLANOS.

ANÁLISIS

P 1.1. Análisis realidad física y poblacional de Archidona.
P 1.2. Análisis realidad física y poblacional de Salinas.
P 1.3. Análisis realidad física y poblacional de Huertas del Río.
P1.4. Análisis realidad física y poblacional de núcleos secundarios.

PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

P 2.1. Localización de las Actuaciones propuestas en Archidona.
P 2.2. Localización de las Actuaciones propuestas en Salinas.
P 2.3. Localización de las Actuaciones propuestas en Huertas del Río.
P 2.4. Localización de las Actuaciones propuestas en núcleos secundarios.

II. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

III. RESUMEN EJECUTIVO.

IV. ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

V. PLAN MUNICIPAL INTEGRAL DE ACCESIBILIDAD.

VI. SITUACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARCHIDONA.

VII. ESTADO DE SOLARES DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARCHIDONA.

VIII. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

1. INTRODUCCIÓN.

El Plan municipal de Vivienda y Suelo es una herramienta de planificación y gestión cuyo objetivo prioritario es definir la política municipal (estrategias y acciones) en materia de vivienda y suelo, que resuelva las necesidades residenciales y garantice el derecho constitucional a una **vivienda digna, asequible y accesible** a todas las vecinas y vecinos de Archidona.

El derecho a la vivienda es un derecho reconocido en la legislación internacional, estatal y autonómica, y es obligación de los poderes públicos trabajar por este derecho. Carecer de una vivienda es un problema de desigualdad social, que conlleva el incumplimiento del derecho constitucional de toda persona a una vivienda apropiada, en condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) es un documento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en el municipio y de las condiciones de contexto (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.), 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 la ciudadanía 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.

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 los y las destinatarias directas (Administraciones, representantes y personal técnico municipal) y en un elevado grado de complicidad o sintonía con las potenciales personas beneficiarias o afectadas (operadores varios y población en general).

1.1. ANTECEDENTES.

En aplicación del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como del artículo 6.2 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el Ayuntamiento de Archidona decide la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2019-2023, desarrollado con la asistencia técnica de la Diputación Provincial de Málaga, y contando con la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Por otra parte, la Diputación Provincial de Málaga y la Consejería de Fomento y Vivienda firman un Convenio para la puesta en marcha, revisión y actualización de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Málaga. Según el texto definitivo del Convenio de Colaboración, los compromisos que se derivan para la Diputación de la suscripción del mismo son los siguientes:

- Colaborar con los Ayuntamientos, pertenecientes a la provincia de Málaga, en la iniciativa de formulación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo Municipales.
- Apoyar, asistir y colaborar en la redacción de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo a los Ayuntamientos de su ámbito territorial que lo soliciten.
- Coordinar los recursos humanos y materiales que dispongan los Ayuntamientos y la Diputación para la redacción de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
- Organizar jornadas formativas y cursos prácticos dirigidos a los redactores de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

- Mantener una relación estrecha y fluida y coordinar acciones con el personal técnico de la Administración de la Junta de Andalucía encargado de estudiar e informar los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El Convenio tiene una vigencia de 4 años prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro años.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona se redacta por el **Servicio de Arquitectura y Urbanismo** de la Delegación de Fomento e Infraestructuras de la Excma. Diputación Provincial de Málaga, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Archidona en virtud del Decreto emitido por la Sra. Alcaldesa –Presidenta de dicho Ayuntamiento de fecha 26 de junio de 2017, en el que a su vez se ordenaba la publicación de la Consulta Pública Previa relativa a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona (Málaga) en la página web del Ayuntamiento (Sede Electrónica) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con esto, se ha redactado este documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Archidona, en adelante PMVS, el cual se entrega al Ayuntamiento con fecha septiembre 2018 para su aprobación inicial.

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

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 Archidona para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

La legislación internacional, europea, estatal y autonómica configuran los principios rectores de este **derecho a la vivienda**.

Así, el **artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos** establece que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios…". Este derecho es igualmente reconocido por el **artículo 11** del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.**

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

Así, según el Capítulo III del Título I de la Constitución, "De los principios rectores de la política social y económica", el artículo 47 actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes.

El **derecho a la vivienda** deriva de la superación del concepto de la vivienda únicamente como objeto de la propiedad privada para pasar a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana. Por ello, es necesario regular no sólo la vivienda en cuanto es edificación (inmueble) sino también la vivienda en cuanto **conjunto de bienes que constituyen "el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"**. El disfrute como objeto directo del derecho incluye la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad,

condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho, con independencia del título en virtud del cual se disfrute la vivienda (propiedad, arrendamiento u otro).

La consecuencia es doble. Por una parte, el tratamiento de la **vivienda como función pública** y no como objeto exclusivo del Derecho privado; por otra, la consideración de que del artículo 47 se deriva la necesidad de abordar una **política social en materia de vivienda** como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

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 y en el **artículo 148 CE,** se establece la posibilidad de las Comunidades Autónomas puedan asumir las competencias en materia de vivienda.

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

En concreto, los **artículos 25** y 37.1.22º del Estatuto reconocen los derechos a una vivienda digna y adecuada, y al "*uso racional del suelo adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas*". Mientras que el artículo 56.1.a) recoge las competencias de la Comunidad en materia de vivienda.

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

La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía atribuye como competencia propia de los ayuntamientos, la planificación, programación y gestión 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[1] 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.

---

[1] Artículo 10.1.A) b): *"A) En todos los municipios: (…)*

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito 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 la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, que establece para los municipios la obligatoriedad de contar con planes municipales de vivienda y suelo. Por tanto, corresponde al Ayuntamiento de Archidona, en el ámbito de sus competencias municipales, contribuir eficazmente a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en el municipio y garantizar el derecho a la vivienda a toda su ciudadanía.

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 para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda digna, adecuada y accesible.

La ley 1/2010, de 8 de marzo, que ha sido modificada por la **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda**, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

De forma sintética, la Ley establece que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación. Consagra los PMVS como instrumento en los que **se fomentará la participación** y la colaboración manteniendo la coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo[2] y en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

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

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

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

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

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se establece la obligación para ellos de crear los «**Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida

[2] El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, es el primero que se articula en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social así como incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector.

en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

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

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

La regulación inicial de este instrumento se produjo mediante la Orden de 1 de julio de 2009, por el que se regula la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y modifica el Reglamento de viviendas Protegidas de la comunidad Autónoma de Andalucía.

En 2016 se aprueba el **Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020,** en adelante PVRA, que es el primero que se articula en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (artículo 12), y se orienta a:

- Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
- Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
- Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

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 PRVA establece que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se destinarán a programas para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM[3], salvo que el PMVS justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

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, sobre suelos o edificios de titularidad pública y los límites de ingreso.

El artículo 39.2 recoge que, para el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso, como criterio para seleccionar las actuaciones a financiar, se tendrá en cuenta la existencia de un PMVS que recoja la necesidad de la referida actuación en relación con la demanda constatada, y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

Finalmente, 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

[3] Preferiblemente 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.

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 el PMVS y cuenten con financiación municipal.

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

Esta 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.

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 las **personas jóvenes, mayores y 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.

Resumidamente, el marco legislativo de aplicación es el siguiente:

ESTATAL.

- Constitución española, 1978.
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento de viviendas de protección oficial.
- Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre (RCL 1978, 2419), sobre política de viviendas de protección oficial y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el mismo.
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Real Decreto Legislativo 7/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

AUTONÓMICA.

- Ley Orgánica 2/2007 de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.
- Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA),de de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes sin título de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de viviendas protegidas.
- Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- 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.
- 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.

- Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 5 de octubre de 2017, que crea la bolsa de oferta de viviendas y regula el procedimiento para la declaración de permuta de vivienda protegida.
- Orden de 18 de diciembre de 2017 de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del espacio público urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 7/2017, de 27 de diciembre, Participación Ciudadana en Andalucía.
- Ley 1/2018. de 26 de abril, por la que se establece el Derecho de Tanteo y Retracto en Desahucios de Viviendas en Andalucía.
- Decreto 161/2018, de 28 de agosto de defensa de la vivienda del parque público residencial del Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

MUNICIPAL.

- Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Archidona aprobada definitivamente por acuerdo de pleno de 17 de marzo de 2010, y rectificado su contenido por acuerdos de pleno de 31 de mayo y 5 de agosto de 2010 respectivamente, publicándose el texto definitivo en el BOP número 178, de 17/09/2010.

1.2.1. SUBVENCIONES Y7O PROGRAMAS DE AYUDA.

ESTATALES.

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

AUTONÓMICOS.

- Orden de 17 de octubre 2013 por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento concertados dentro de dichos programas y efectúa su convocatoria (BOJA n. 210, de 24/10/2013).
- Orden de 28 de noviembre de 2014, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, y se efectúa su convocatoria.
- Orden 25 de julio 2016 por la que se aprueba las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la comunidad autónoma de Andalucía (BOJA n. 145, de 29/07/2016).
- 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 (BOJA n. 83, de 04/05/2017).

- 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 (BOJA n. 102, de 31/05/2017).
- Orden de 29 de junio de 2017, por la que se convocan para el ejercicio 2017 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA n. 128, de 06/07/2017).
- Orden de 5 de octubre de 2017, por la que se crea la bolsa de Oferta de Viviendas y se Regula el Procedimiento para la Declaración de Permuta Protegida de Vivienda.
- Orden de 18 de diciembre de 2017, de desarrollo y tramitación del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA, n. 243, de 21/12/2017).
- Orden de 2 de mayo de 2018, por la que se efectúa la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan de vivienda y Rehabilitación d Andalucía 2016-2020, para el ejercicio 2018 (BOJA n. 89, de 10/05/2018).
- Resolución de 7 de mayo de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se efectúa la convocatoria para la selección de Actuaciones de Intervención, en régimen de concurrencia competitiva, para su inclusión en el Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano, y concesión de las correspondientes subvenciones destinadas al fomento de la calidad urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para el ejercicio 2018 (BOJA n. 93 de 16/05/2018).
- Orden de 5 de junio de 2018, de modificación de la Orden de 28 de noviembre de 2014, por la que se establecen las Bases Reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, y se efectúa su convocatoria.
- Orden de 4 de julio de 2018, por la que se regulan el Programa de Viviendas Protegidas en Régimen de Autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación (BOJA n. 133, de 11/07/2018).
- Orden de 5 de julio de 2018, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de Viviendas para el Alquiler a Entes Públicos, se establecen las Normas Reguladoras para la Concesión de Pólizas de Seguros que den cobertura a los Contratos de Arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria.
- Orden de 22 de noviembre de 2018, por la que se efectúa la convocatoria, en concurrencia competitiva, para la declaración de actuaciones protegibles de viviendas en régimen de autoconstrucción y de viviendas protegidas de régimen especial en autopromoción y concesión de las ayudas destinadas a su financiación.

PROVINCIALES Y/O MUNICIPALES.

- Ayudas económicas de los Servicios Sociales Comunitarios (SSSSCC) de la Diputación Provincial de Málaga.
- Plan de Asistencia y Cooperación Provincial de la Diputación de Málaga.
- Programa de Fomento Empleo Agrario, gestionado por la Diputación de Málaga.

1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN.

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

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

1.3.1. METODOLOGÍA.

La elaboración del presente PMVS se ha hecho de acuerdo al **contenido** establecido en el **artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía** y **artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.** La metodología que se ha seguido para su elaboración ha sido la prevista en la "**Guía-modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo**", redactada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha la Consejería.

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

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

Con esta herramienta se da cumplimiento a los aspectos relacionados en el ya citado marco normativo, Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

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

El PMVS aborda todo el trabajo analítico de obtención de información y análisis de fuentes, además del estudio de la demografía y la demanda actual de vivienda de las familias residentes en el municipio y su proyección futura a corto, medio y largo plazo (dos, cinco y diez años); la

descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existente, indicando los déficits detectados y las necesidades de rehabilitación; el estudio de la oferta del mercado de vivienda en la localidad y la comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.

Es necesario precisar y categorizar las distintas situaciones de necesidad de viviendas y cuantificarlas: por un lado la asociada a procesos de emancipación y/o necesidad de cambio, y por otro, las emergencias habitacionales.

La necesidad general de vivienda está asociada a los procesos de emancipación y necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, necesidades de rehabilitación, etc.).

Las situaciones de emergencia habitacional (personas sin hogar, situaciones sobrevenidas por desahucio de origen económico, violencia de género, etc.) son:

- Personas o familias en proceso de desahucio que precisan asesoramiento y acompañamiento jurídico y social.
- Falta de acceso a suministros básicos (pobreza energética, cortes…).
- Situaciones de infravivienda.
- Familias en viviendas con necesidad de rehabilitación o recualificación.
- Personas o familias jóvenes con necesidad de acceso a nueva vivienda.
- Identificar y localizar situaciones colectivas de necesidad (de barrio, de comunidad): barrios excluidos, barrios vulnerables, sectores en deterioro, zonas residenciales sin servicios y/o con altos porcentajes de vivienda vacía, impagos generalizados, situaciones conflictivas de ocupación, alquileres ilegales…

Dentro de la demanda de vivienda se habrá de identificar a las personas y/o colectivos de atención preferente: colectivos en situación o riesgo de exclusión y colectivos vulnerables.

Respecto a los colectivos en situación vulnerable, habrá que referirse a personas con recursos económicos insuficientes para acceder a una vivienda o alojamiento, y en especial, a jóvenes que forman una familia y no pueden independizarse (familias "plurinucleares o trigeneracionales"). También será preciso considerar especialmente a mujeres afectadas por la violencia machista y a familias monoparentales, y por último, se considerarán los grupos de mayores con pocos recursos económicos y los residentes en viviendas o entornos con especiales dificultades de accesibilidad.

El Plan considerará las características más relevantes de las personas y colectivos en situación vulnerable en relación con el derecho a la vivienda, tales como:

- Vulnerabilidad Sociodemográfica: convivencia de varias generaciones en una misma vivienda; emigración de pocos ingresos, con carácter irregular y poca formación; y altas tasas de población joven con pocos recursos económicos.
- Vulnerabilidad Socioeconómica: desempleo, precariedad laboral, bajos niveles formativos de las "clases" trabajadoras; y bajo nivel de ingresos de las personas mayores.
- Vulnerabilidad Residencial: ámbitos degradados desde el punto de vista urbano (urbanístico-residencial); y existencia de núcleos de viviendas en mal estado de conservación (infraviviendas) inmersas en barrios normalizados.
- Vulnerabilidad Subjetiva: percepciones subjetivas que tienen los residentes respecto del medio urbano y social donde se ubica su residencia.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, previsto en la Ley (tanto en el Plan Andaluz de Vivienda como en el Plan Estatal), debería ser un instrumento básico para

contar con información actualizada, cualitativa y cuantitativa, sobre la demanda de vivienda y suelo, que nos servirá de diagnóstico de las personas y hogares que precisarán de vivienda protegida o social o de ayudas en materia de vivienda en el periodo de vida del Plan.

Finalmente, el PMVS evalúa las posibilidades que ofrecen tanto el planeamiento urbanístico vigente como el Patrimonio Municipal de Suelo y los recursos materiales y organizativos del Ayuntamiento para satisfacer la demanda detectada. También se valorará si es necesario realizar algún ajuste en el planeamiento vigente para adecuar los parámetros urbanísticos necesarios para satisfacer de manera óptima la demanda detectada.

Igualmente es necesario identificar y caracterizar la oferta realmente disponible, según la diferente situación: suelos no desarrollados, semiurbanizados, solares, edificios vacíos, viviendas en áreas necesitadas de rehabilitación integrada, áreas vulnerables, etc.

Paralelamente se debe analizar y caracterizar el mercado inmobiliario, valorando la oferta existente, precios, regímenes de acceso, considerando igualmente cuales están deshabitadas y si la titularidad es de entidades bancarias, empresas o particulares. De todas ellas es necesario saber cuál es la oferta real disponible a los efectos del PMVS y si esta oferta se adecua a los perfiles de demanda que se detecten.

Una vez cuantificada la capacidad de respuesta de la oferta disponible se debe valorar la necesidad de realizar alguna promoción de vivienda o alojamientos nuevos para satisfacer las necesidades que no puedan cubrirse con la vivienda vacía existente.

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

Como se ha indicado, la Guía de la Consejería de Fomento y Vivienda cuenta con un apartado específico denominado "Plan de Participación Ciudadana", que para este Ayuntamiento, y dentro de la estructura del PMVS, es un objetivo prioritario. Este Plan tiene el propósito de promover la participación de los vecinos y vecinas en la redacción del documento y su posterior implementación, como mejor manera de atender a la problemática esencial de la población, de forma que toda la ciudadanía se identifique con las propuestas y se comprometa a colaborar con su desarrollo.

El Plan de Participación Ciudadana tiene tres fases diferenciadas:

- La fase previa a la redacción del PMVS. Es la toma de información.
- La fase de definición de objetivos y estrategias y la elaboración del Programa de Actuación.
- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

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

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.

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.

Se establecen líneas de actuación para facilitar el acceso a una nueva vivienda, con programas dirigidos a cada segmento, estableciendo los regímenes preferentes: alquiler social o asequible, alquiler con opción a compra, cesión de uso, permuta, formas de acceso individual, colectiva, o en cooperativas, etc.

Del mismo modo se establecen líneas de actuación destinadas a la recualificación de la vivienda y la ciudad existente, impulsando la promoción y gestión social de la vivienda y creando un sistema de ayudas y garantías para facilitar el alquiler.

En relación con lo anterior, se describen los recursos municipales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, considerando el grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Finalmente, se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del PMVS, estableciendo los agentes que lo llevarán a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.

El período de información pública, previo a la aprobación del PMVS, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas para garantizar la participación.

1.3.2. TRAMITACIÓN.

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

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

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

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

4. **Remisión del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda para que emitan informe preceptivo** si se da el supuesto previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2012, de 30 de enero.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.3. VIGENCIA DEL PMVS.

Dado su carácter estratégico como instrumento al servicio de la política municipal en materia de vivienda, su vigencia es indefinida. Las actuaciones que han sido programadas han considerado el período **2019-2028.**

No obstante y según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los **cinco años de vigencia** se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

Las actuaciones del PMVS deben tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del municipio y de las unidades familiares y, sobre todo al mercado de suelo y vivienda de la localidad y a la evolución de la disponibilidad de recursos.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo (2019-2023).
- Se establece una planificación a medio plazo (2024-2028) que será revisada a los 5 años de vigencia del Plan.
- Se establece una planificación a largo plazo que contempla el objetivo global de la política municipal en materia de vivienda.

No obstante se considera que se ajustará la programación en los siguientes momentos:

- Anualmente según el estado del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Al final de la primera y segunda fase del Plan.
- Al modificarse el Plan Andaluz o el Plan Estatal de Vivienda.
- Al introducirse modificaciones en el Planeamiento Urbanístico General que afecten a las previsiones del PMVS.

1.3.4. EL PROCESO DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.

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

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe construir colectivamente. Para ello es necesario recoger acciones de comunicación para proporcionar una información directa de la problemática social y necesidades en materia de vivienda, y que garanticen la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones del PMVS. Con esta finalidad se diseña Para ello se diseña un Proyecto de Comunicación y Participación que establece la planificación de dichas acciones.

El objeto del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana es programar las actividades de difusión y comunicación externa, mediante el empleo de técnicas de participación ciudadana, con el propósito de:

- Poner en conocimiento de la ciudadanía cual es el objeto del PMVS.
- Que el Plan atienda las problemáticas esenciales de la población en materia de vivienda.
- Que la ciudadanía haga suyas e identifique como propias las propuestas del PMVS, haciéndola partícipe de las mismas y colaborando en su desarrollo.
- Dar a conocer los distintos hitos del desarrollo, así como del documento final del Plan a las y los potenciales actores involucrados y a las principales personas beneficiarias.
- Informar y comunicar los resultados del mismo a los organismos y entidades públicas y privadas que puedan estar interesadas.
- Realizar una comunicación eficaz sobre la temática del Plan, utilizando los medios de comunicación y redes sociales adecuadas a los tiempos actuales, de forma que sea extensible a toda la sociedad.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS.
- Establecer los cauces de participación más adecuados y valorar las propuestas recibidas.

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

1.4. OBJETO, ALCANCE Y ESTRUCTURA DEL PLAN.

1.4.1. OBJETO DEL PMVS.

El objetivo final del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio es garantizar el acceso a una vivienda digna para todas las personas como necesidad básica de la ciudadanía. La respuesta a este problema constituye un reto político y obliga al conjunto de las administraciones públicas a intervenir, ante la incapacidad del mercado de resolver adecuadamente las necesidades de viviendas existentes.

Desde la perspectiva de un desarrollo sostenible, la vivienda es el soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento/vivienda.
- Derecho a la ciudad: la vivienda es una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación del ciudadano/a con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social, y por tanto no se puede desligar del derecho a la vivienda.

El PMVS tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y cualquier otro instrumento equivalente que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central del PMV, es preciso actuar en dos campos sucesivos:

- Primero: identificar y clarificar la demanda existente, analizando sus distintos perfiles para establecer cuáles serían las distintas ofertas basadas en los programas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- Segundo: identificar los problemas que condicionan la viabilidad de la transformación efectiva de esa demanda en demanda satisfecha. Estos problemas son, básicamente, la inexistencia de suelo suficiente preparado y adecuado, en cantidad suficiente para edificar sobre él y las dificultades de acceso a la financiación necesaria por parte de promotores y usuarios/as.

Así, el objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

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

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

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

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

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medioplazo (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 sin distinción de edad, sexo, género, procedencia, cultura, nivel económico, identidad, raza, migrantes (hombres, mujeres, jóvenes, niños y niñas, personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes,...) y de otros actores implicados (personal técnico, servicios sociales, representantes políticos/as, asociaciones vecinales, ONGs, colectivos en riesgo de exclusión social, colectivos de inmigrantes, colectivos o asociaciones de mujeres, etc.).

1.4.2. ALCANCE Y CONTENIDO.

El artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los PMVS deben adecuarse a las características específicas del municipio e incluir una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

El Plan debe al menos abordar los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2, 19.2, 20 y 23 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

Según el **artículo 13.2** de la Ley 1/2010, los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

> *"a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.*
>
> *b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.*
>
> *c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.*
>
> *d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.*
>
> *e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.*
>
> *f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.*
>
> *g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.*
>
> *h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.*
>
> *i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada."*

Según el **artículo 19.2** de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, también, el siguiente contenido:

> *(...) Programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.*

El **artículo 20.5** de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece que los PMVS deberán regular los programas de actuación que se correspondan para favorecer el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social, que no puedan acceder a una vivienda protegida. Los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan acreditarán dicha necesidad habitacional.

El **artículo 23** de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece que *"la Administración de la Junta de Andalucía establecerá, en la forma que se determine reglamentariamente, un sistema de ayudas a los ayuntamientos para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y el mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida."*

De otro lado, el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), es diseñado desde el convencimiento de que la acción conjunta y coordinada orientada hacia objetivos compartidos y estratégicos de todas las Administraciones Públicas, multiplica la efectividad de los esfuerzos que cada una pueda hacer de forma aislada.

El **artículo 3.3** del PVRA, regula que *"las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con las previsiones de los planes municipales de vivienda y suelo, los planes de ordenación del territorio y los planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación."*

El **artículo 7.2** del PVRA establece que *"para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido:*

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1º. Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2º. Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.

3º. Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.

4º. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5º. Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) Programa de Actuación, integrado por:

1º. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

2º. Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

3º. Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

En el apartado 3 del referido artículo, se establece que *"en el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida."*

Por su parte, el apartado 6 reconoce que "*cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la Consejería competente en materia de vivienda."*

El **artículo 31** del PVRA, regula que *"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."

El **artículo 38** del PVRA establece que los PMVS podrán modificar las reservas y límites de ingresos del programa del parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión de uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, sin perjuicio de lo previsto en el correspondiente Plan Estatal.

El **artículo 56** del PVRA establece que *"el programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional."*

Para su incorporación al parque público, de acuerdo a lo recogido en el artículo **57**, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

> *"a) Estar ubicadas en municipios andaluces en los que exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida o de otros informes o estudios sobre necesidad de vivienda que se efectúen o lleven a cabo por el Observatorio de la Vivienda de Andalucía o se reflejen en los planes municipales de vivienda y suelo.*
>
> *b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.*
>
> *c) Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad."*

El **artículo 62** del PVRA establece *"el **mapa urbano de la infravivienda en Andalucía** como instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda en Andalucía".* El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía identificará las actuaciones para la transformación de la infravivienda desarrolladas en el marco de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo.

El **artículo 90** del PVRA establece que *"la ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda (...). En todo caso, en los ámbitos urbanos delimitados habrá de estar garantizada la colaboración municipal y concurrir las siguientes circunstancias:*

> *a) Uso predominante residencial.*
>
> *b) Avanzado deterioro urbano.*
>
> *c) Progresiva degradación de los parques residenciales.*
>
> *d) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.*

La delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico priorizarán:

> *a) Los ámbitos urbanos caracterizados por la concentración y existencia predominante de viviendas que constituyan el domicilio habitual y permanente de la población con menores recursos.*
>
> *b) Los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemplen en los correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, cuando los Ayuntamientos asuman el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto.*

Con respecto a la necesaria coordinación del planeamiento urbanístico con el PMVS, el **artículo 10.3** de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece que *"los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo."*

En virtud de la regulación anteriormente establecida, el contenido del PMVS se estructura en tres bloques: **Información y Diagnóstico**, definición de **Objetivos y Estrategias y Programa de Actuación**.

En el primero se aborda el trabajo analítico de obtención de información socio-demográfica para conocer las necesidades de la población en relación a la vivienda, la oferta de viviendas existentes en el municipio y su estado de conservación, y de todos los recursos municipales que pudieran destinarse a este fin.

En el segundo, se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda de vivienda y resolver la problemática detectada, pudiéndose apoyar el trabajo del Plan, tanto en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, como en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.

En el tercero se formula el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, diferenciando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

Todo el contenido del Plan, desde la tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes, definición de objetivos y estrategias y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y 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 Comunicación y Participación Ciudadana.

Junto a los referidos contenidos, se han integrado en el Documento aquellos Anexos que se han considerado necesarios. Así, el PMVS se ha estructurado en varios apartados:

I. Memoria.

II. Plan de Comunicación y Participación Ciudadana.

III. Resumen Ejecutivo.

IV. Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida.

V. Plan Municipal Integral de Accesibilidad de Archidona.

VI. Situación del parque de vivienda del Conjunto Histórico de Archidona.

VII. Informe del estado de solares del Conjunto Histórico de Archidona.

VIII. Expediente Administrativo.

1.4.3. MODELO DE CIUDAD.

Garantizar el acceso a una vivienda digna para todos es una necesidad básica y es el primer eslabón en relación con la ciudad. La vivienda no puede separarse del sistema urbano (físico, social, cultural, político, económico). Por eso es necesario inscribir el derecho a la vivienda en el derecho a la ciudad, a la calidad urbana de esta.

El desarrollo integral del municipio de Archidona parte de las **premisas del modelo de ciudad** establecido en la LOUA y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para cada unos de sus núcleos urbanos (Archidona, Salinas, La Estación, Huertas del Río, Mariandana y las Montoras, Fuente del Fresno y Haza Galera) y del reconocimiento de la dinámica territorial y los asentamientos urbanos del municipio: modelo continuo, integrado, denso y característico de la ciudad mediterránea en cada uno de los núcleos urbanos.

Este modelo de ciudad se caracteriza por:

- Núcleos de población compactos, continuos y densos, con menor consumo de suelo y más eficiente energéticamente, facilitando las relaciones sociales de la ciudadanía.
- Población integrada social y funcionalmente, evitando la segregación espacial por diferentes niveles de renta y mezclando los diferentes usos para aumentar la complejidad y funcionalidad del espacio urbano.
- Sostenibilidad ambiental, garantizando el uso racional y sostenible del medio ambiente y del paisaje.
- Ciudad equipada a través de las dotaciones necesarias en cada núcleo de población, tales como centro cívico, guardería, alojamientos para mayores, alojamientos para jóvenes y espacios públicos de convivencia.
- Conservación de la identidad cultural estableciendo criterios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural del municipio y sus distintos núcleos urbanos.

La **habitabilidad urbana** está ligada a la optimización de las condiciones de la vida urbana de personas y organismos vivos y a la capacidad de relación entre ellos y el medio en el que se desarrollan.

La **vivienda** es la **base** del nuevo **modelo de ciudad**. El urbanismo de las últimas décadas ha estado nutrido de políticas de vivienda en función de la urbanización de nuevos suelos marcado por un carácter especulativo-financiero que ha generado un crecimiento más urbanizador que urbano, producción de ciudad. Por ello, debemos dar un giro, enfocando la vivienda y la ciudad desde una perspectiva social y sostenible, recuperando la escala humana. El acceso a la vivienda debe promoverse desde la diversidad y la flexibilidad, favoreciendo la mezcla de tipologías edificatorias, de promoción y modos de gestión y acceso para favorecer la **integración social**.

El **espacio público** y su espacio comunitario son esenciales para mejorar la calidad de vida y constituye uno de los elementos urbanos indispensables para lograr la consolidación del barrio y su integración a la ciudad. Es necesario otorgar el máximo protagonismo a la trama de espacios públicos de cada uno de los núcleos del municipio de Archidona como pieza clave de la estructura urbana y la sostenibilidad social y ambiental de la ciudad.

Es necesario anteponer la **gestión y recualificación de la ciudad existente** frente al urbanismo extensivo, poniendo la vivienda en el centro de la planificación urbana. Se trata de conseguir un modelo coherente y funcional, optimizando el consumo de suelo. Un modelo urbano y sistemas

de edificación más autónomos y eficientes energéticamente que reduzcan su contribución al cambio climático.

Importante en la regulación de la vivienda es abordar un nuevo tratamiento de la **movilidad**, que permita construir ciudades más habitables y con un menor impacto ambiental. Se debe fomentar la integración de las actividades económicas con el resto de usos y la trama urbana.

Los centros de nuestras ciudades y pueblos, sobre todo los de interior, se están despoblando a un ritmo exponencial, produciéndose espacios desagregados funcional y socialmente. El municipio de Archidona no es ajeno a esta dinámica. Existe un elevado parque residencial en desuso, por lo que es necesario articular medidas concretas para solucionar este problema, movilizando la vivienda deshabitada para cubrir la demanda y la emergencia habitacional y fomentando las operaciones de rehabilitación.

En este sentido, se debe fomentar la **renovación de la ciudad** consolidada para mejorar sus condiciones de habitabilidad y su capacidad de reutilización, orientando la planificación y la gestión hacia el mantenimiento de la población y de la actividad. Para ello, será necesario adecuar la normativa urbanística a las características específicas de la ciudad consolidada, prestando especial atención a la **rehabilitación activa** en todos los núcleos urbanos, y en especial, al conjunto histórico de Archidona. Para conseguirlo, se debe afrontar procesos de planificación de carácter estratégico o director, buscando la participación ciudadana y la colaboración institucional.

El **diagnóstico** para caracterizar la demanda de vivienda debe ser integral, ya que la vivienda funciona de hecho como un eje transversal a otras dimensiones urbanas como el deterioro de un sector urbano, o un problema de precariedad económica y de acceso al empleo. En un contexto atento a la vulnerabilidad social, la mezcla (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad poblacional nos mostrará quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades, de la que Archidona no es ajena, crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación, que tienden a enquistarse entre las poblaciones más vulnerables si no reciben la atención adecuada.

El éxito en la planificación creará las condiciones para que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando la convivencia y el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución y superación del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez de la ciudad como sistema.

La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la integración de barrios marginados a partir de la ubicación estratégica de elementos que atraigan, la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.

Se debe garantizar el **acceso a la toma de decisiones** en la configuración de la ciudad. Para ello, diagnosticar la ciudad existente desde la perspectiva de género, de edad y de colectivos vulnerables para abordar medidas correctoras y para generar criterios para abordar los nuevos desarrollos, contemplando las necesidades específicas de estos colectivos en el diseño del espacio público, la movilidad, el transporte público y la vivienda.

En este sentido, es necesario fomentar la participación ciudadana en los procesos de planificación explotando al máximo los mecanismos de información.

El acceso a la vivienda digna y adecuada debe ser garantizado a todos los poderes adquisitivos y grupos sociales, garantizando el acceso a la ciudad de una manera democrática e igualitaria.

Para atacar el problema es necesario establecer nuevos marcos de gestión pública, con alianzas con el sector privado y con el sector social.

2. ANÁLISIS.

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

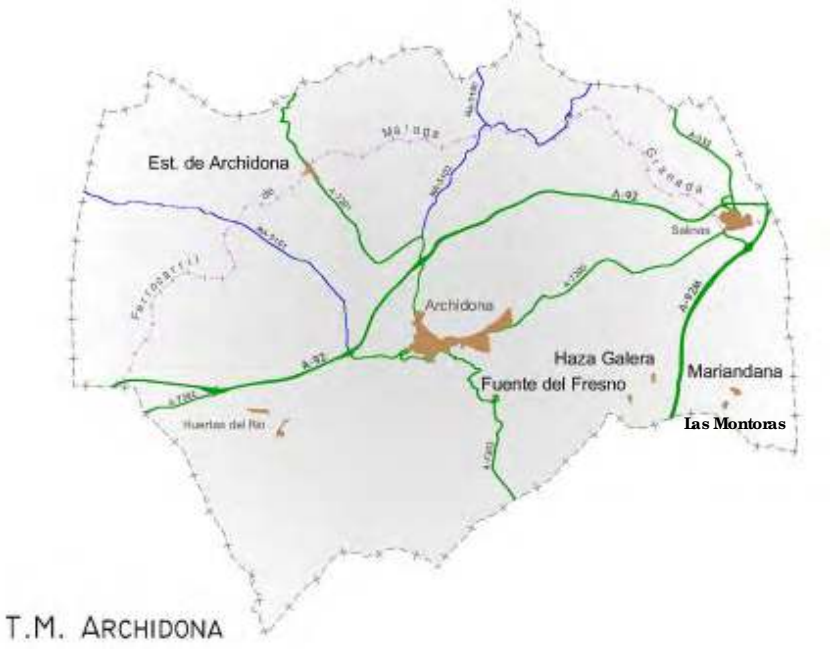
De acuerdo a lo recogido en el artículo 7.2.a) del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, realizaremos un análisis socio-demográfico que nos permita conocer la situación y necesidades de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida; un análisis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

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.

2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

El municipio de Archidona se encuentra situado al nordeste de la provincia de Málaga, formando parte de la Comarca Nororiental (Nororma). Limita al norte con los municipios de Villanueva de Algaidas y Villanueva de Tapia, al sur con Villanueva del Trabuco y Villanueva del Rosario, al oeste con Antequera, y al este con el término municipal de Loja, en la provincia de Granada.

En el municipio hay varios núcleos de población: Archidona, Estación de Archidona, Salinas, Huertas del Río, Haza Galera, Fuente del Fresno, Mariandana y las Montoras. El núcleo urbano principal de Archidona se encuentra localizado en la parte central del término, estando el resto de núcleos repartidos por todo el municipio. La polaridad de sus puntos de acceso se debe a la falta de penetración desde las vías perimetrales, fijándose las puertas de entrada en tres puntos: acceso norte por el Camino de la Estación, acceso oeste a través de la A-7200 y acceso este por Avenida Pablo Picasso.



El término municipal de Archidona tiene una superficie de 187 km^2 y una población (*Padrón de 2017) de 8.398 habitantes, siendo el núcleo de Archidona el más poblado. La población se concentra en el núcleo urbano principal homónimo y los núcleos menores de Salinas, Estación de Archidona y Huertas del Río.

Los asentamientos urbanos se encuentran, en lo referente a su disposición espacial y localización, fuertemente condicionados por las características topográficas del área, que han forzado, en la mayoría de los casos, las localizaciones de los mismos, limitando igualmente la red viaria.

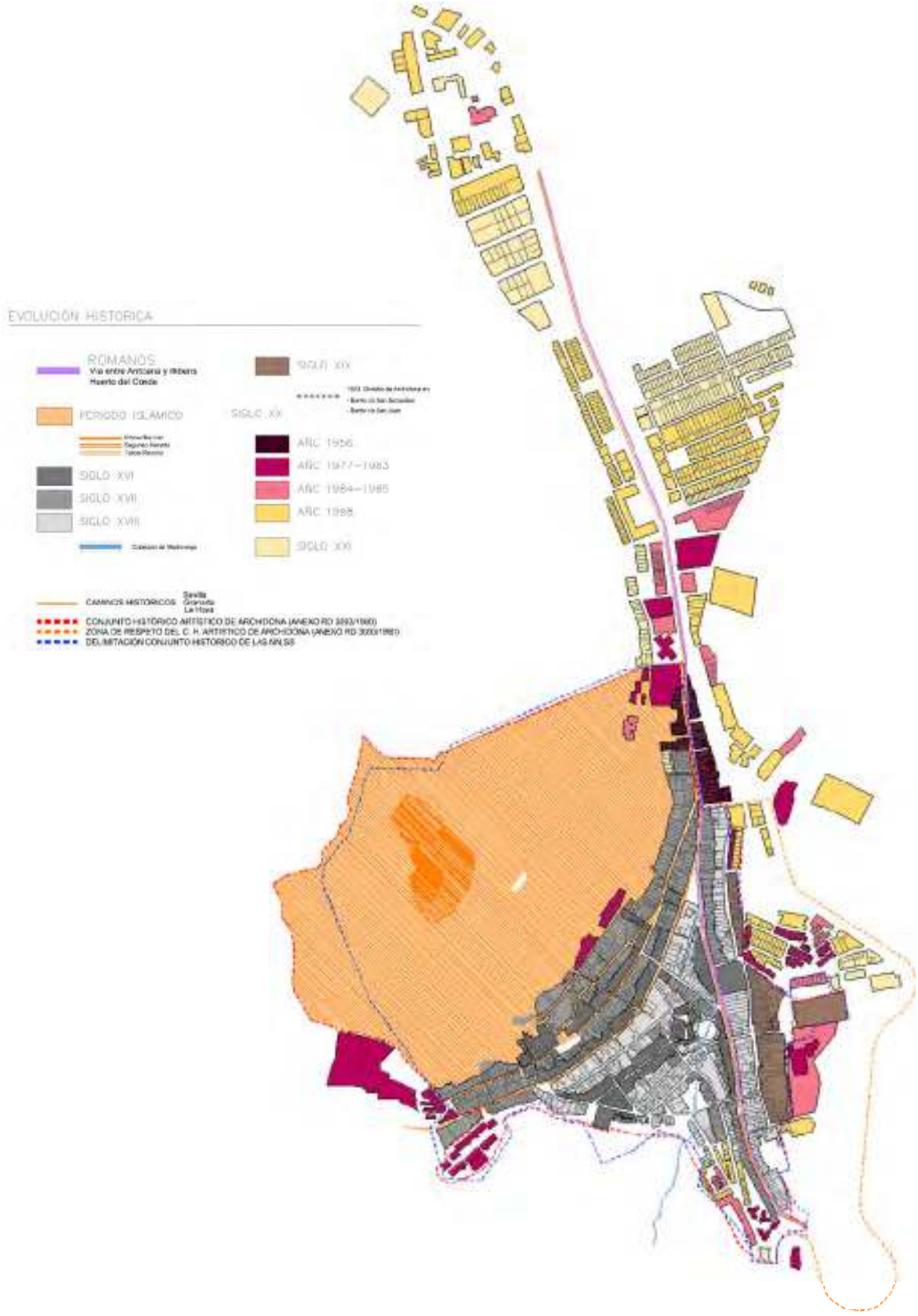
El término municipal queda estructurado en cuanto a comunicaciones por varias carreteras principales que unen el núcleo principal con las Estaciones de Salinas y Archidona, y por la vía de ferrocarril de Málaga a Granada que lo atraviesa de este a oeste, al igual que la reciente A-92. Paralela a ella, la A-7200 comunica el núcleo de Salinas con Archidona, y la A-7282, este último con Antequera y Huertas del Río. De Norte a sur, las carreteras principales son la A-7201 que une la Estación de Archidona y el núcleo principal, y la A-7202 que conecta este último con la A-92M ya fuera del término municipal, y con Villanueva del Trabuco Además de las anteriores, otras carreteras comarcales y un extensa red de caminos y vías pecuarias conecta con otros municipios y los núcleos de población secundarios.

El elemento más característico de la estructura urbana es precisamente el soporte territorial. El núcleo urbano de Archidona tiene una estructura formalmente clara, compuesta por un sistema de calles longitudinales de trazado paralelo a las curvas de nivel y vías transversales que las conectan. Por otro lado, los núcleos urbanos de la Estación de Archidona y Estación de Salinas basan su estructura en la existencia de un eje viario, presentando una forma alineada e irregular.

El núcleo urbano principal se ubica en la falda de la Sierra de Gracia y tiene una disposición lineal, resultado del crecimiento urbanístico a lo largo de los caminos principales de comunicación, entre los que se desarrolla una red de pequeñas y estrechas calles perpendiculares, a menudo con fuertes pendientes y escalinatas. El casco antiguo se ubica entre las calles Nueva y Carrera y las plazas de la Victoria y Ochavada. Al sur del centro se extienden los barrios de El Ejido y San Antonio, surgidos en el siglo XIX y principios del XX. Al este, en la zona del Llano de Juan de Jaén, se encuentra la parte más moderna de la ciudad, con calles anchas y urbanizaciones de viviendas unifamiliares que se extienden hasta el polígono industrial.

Se ha realizado un estudio mediante ortofotografías de los últimos años, que contrastado con un análisis histórico de los siglos anteriores, nos permite observar el **crecimiento** de manera general del **núcleo de Archidona**. De manera simplificada, se observan las siguientes fases de crecimiento:

- Periodo islámico. Las descripciones concuerdan en mencionar tres recintos o líneas defensivas, pero sólo tras la segunda se cobijaba la ciudad, a la que se accedía a través de dos puertas: las denominadas Puerta de la Ciudad y Puerta del Sol. El aspecto de la ciudad sería el habitual en cualquier localidad musulmana, con calles estrechas e irregulares y viviendas modestas con pocos huecos hacia el exterior. Tan solo su mezquita, la actual ermita de la Virgen de Gracia, ofrecería cierta monumentalidad.
- Siglo XVI. Al poco tiempo de tomarse la ciudad por los reyes cristianos se inició un proceso de crecimiento extramuros, ocupando inicialmente los arrabales e iniciando un proceso de crecimiento en varias direcciones pero siempre descendiente en altura. Existía la Villa Alta, pero sus condiciones naturales favorecían el desarrollo de la Villa Baja, constituyendo los arrabales. Desde el punto de vista urbanístico, ceñida inicialmente al recinto fortificado y limitada por razones defensivas, la población de Archidona se estableció al pié del cerro en el primer tercio del siglo XVI. Sus límites vendrían a coincidir con la calle Puerta de la Hoya, Almez y Carrera, y por encima, en lo que hoy sería Calle Alta, tan solo existiría un camino siguiendo la curva de nivel.
- La ciudad actual tuvo su origen en una ciudad camino, que surgió en torno al camino que unía Sevilla con Granada. No obstante, en el extremo oriental del camino hacia Antequera, existiría un reducido núcleo de viviendas. En el último cuarto del siglo XVI estas viviendas ya constituían el tramo inicial de la calle Nueva, que iniciaría un proceso de crecimiento hacia el Oeste. A su vez, la ciudad crecía en dirección Este hasta donde hoy se encuentra el Paseo de la Victoria.
- Siglo XVII. Durante el siglo XVII se mantiene el crecimiento de la calle Nueva, constituyendo la calle más poblada y confirmando la tendencia de la ciudad de crecer hacia las cotas inferiores. Este nuevo límite serviría para colmatar el espacio intermedio delimitado por las calles Nueva, Paseo de la Victoria y Carrera. Por el Norte, el diseminado inicial se constituyó en Calle Alta, muy poblada, que en la práctica constituía el nuevo límite Norte de la población.
- Siglo XVIII. Una de las actuaciones más destacables del urbanismo de Archidona es la construcción de su Plaza Ochavada. Por su subsuelo discurrían parte de las alcantarillas y desagües que se realizaron en la ciudad en el siglo XVIII. Los motivos que impulsan su construcción son de carácter social e higiénico. Entre la calle Nueva y la placeta de San Roque, ambas dotadas de importancia, quedaba un espacio irregular constituido por las traseras y patios de viviendas, que en la segunda mitad del siglo XVIII se demuelen para dar lugar a la construcción de la plaza Ochavada, que al constituirse en núcleo de importancia propiciaría el crecimiento en su derredor y en dirección Oeste, en dirección hacia la fuente de Antequera.



Plano de evolución histórica del núcleo urbano de Archidona.

- Siglo XIX. Siguiendo con la tendencia de expansión hacia el Sur y hacia las cotas más bajas, a comienzos del siglo XIX se comienza a construir en el lado Sur de la que hoy es la calle Ejido. Se acordó adoptar una nueva organización administrativa del casco urbano, que se dividía en

dos barrios, el de San Sebastián y el de San Juan, constituyendo el límite las que hoy son calles Colegio y Puentezuela, con lo que el núcleo urbano quedaba dividido en dos mitades simétricas y casi iguales.

- A pesar de emplazarse la localidad en una disposición estratégica, la infraestructura viaria de Archidona a mediados del siglo XIX era muy deficiente. Tan solo uno de los caminos era de carruajes, el que conducía desde Granada a Sevilla, que no pasaba por la población.
- Siglo XX. Durante la primera mitad del siglo XX el crecimiento urbano no sería muy intenso, de carácter perimetral y siguiendo las líneas marcadas durante el periodo anterior. La ciudad creció en dirección Este a ambos lados de la hoy denominada calle Virgen de Gracia.
- En los años 70, tiene lugar una actuación de mayor envergadura. La construcción del grupo de viviendas al sur situado entre la calle Capilla Virgen de los Dolores y la carretera N-342. Posteriormente se prolongó este sector en dirección Sur. También en dirección norte, se construyó un conjunto de viviendas en la prolongación de calle Almez al norte del convento de Santo Domingo.
- En las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI, la última línea de expansión de la ciudad, la más dinámica y con mayores posibilidades, es la prolongación de la Avda. de Pablo Picasso, la carretera de Granada, donde ha surgido el polígono industrial y nuevas zonas de habitación. También se construyó en los bordes de la plaza de San Antonio.

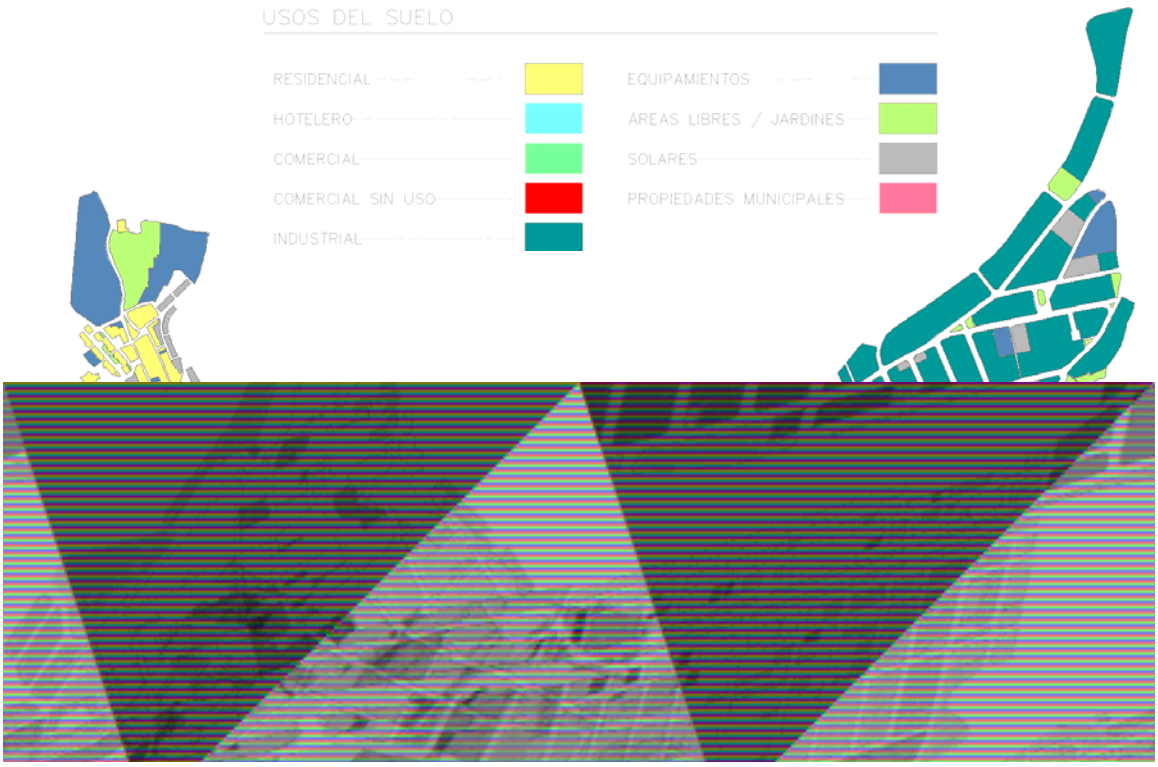
2.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE.

NÚCLEO URBANO PRINCIPAL DE ARCHIDONA.

El **núcleo urbano** de **Archidona** se encuentra situado, al suroeste, en las faldas de la **Sierra** de **Archidona**, ocupando una posición central en relación a su territorio.

La ciudad de Archidona está conformada de forma paulatina por la agregación de casas adosadas a lo largo de un camino preexistente que se transforma en calle a la postre. En este caso estamos ante un fenómeno de crecimiento bífido de ciudad lineal. Calle Carrera antes camino de Sevilla por Alameda (Vía pecuaria), y calle Nueva, antes camino de Antequera, ambas confluentes en el camino de Salinas de Loja para Granada.

El núcleo urbano, se compone de un sustrato de usos residenciales, que constituyen el soporte urbano fundamental, sobre el que se asientan o del que dependen el resto de usos y actividades. El uso industrial es muy significativo en el municipio de Archidona, focalizándose en el territorio en los lugares estratégicos, principalmente el núcleo principal de Archidona, y la Estación de Salinas. El eje principal del sector comercial y terciario se sitúa en la calle Empedrada y en la calle Nueva y Carrera, fundamentalmente.

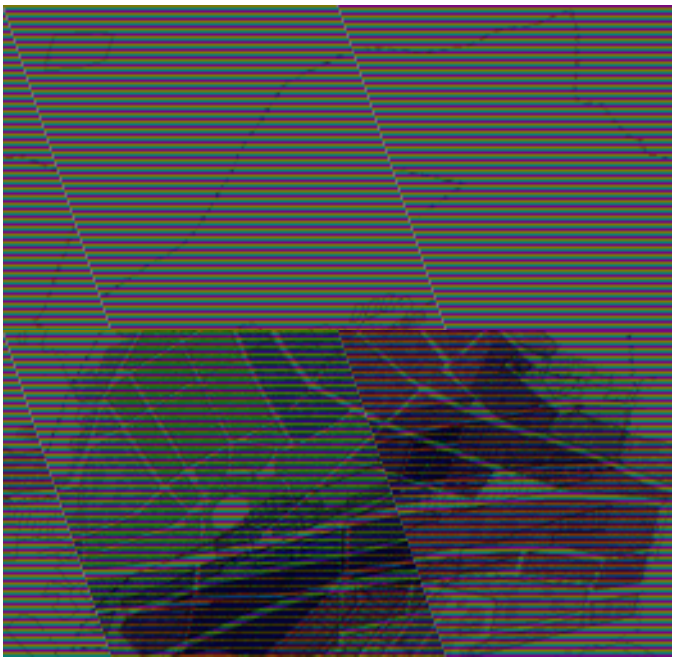


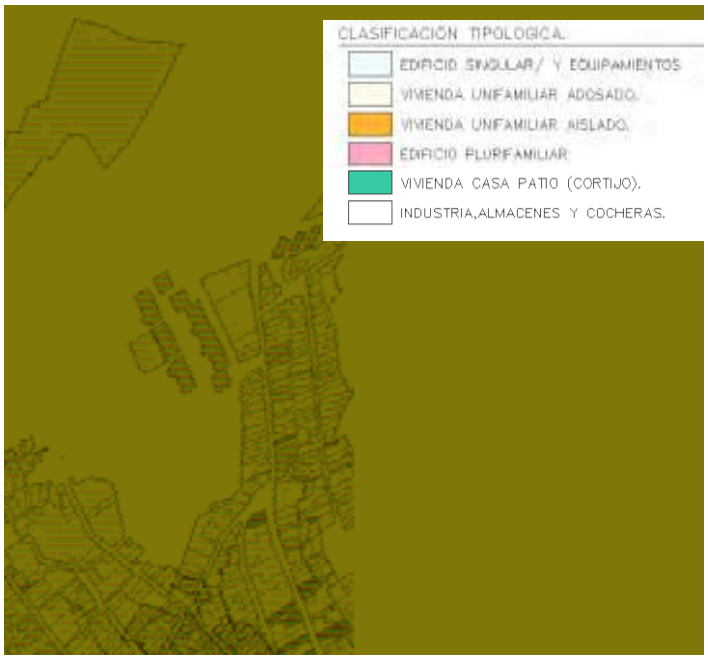
Plano de usos del suelo del núcleo urbano de Archidona.

El núcleo urbano actual cuenta con dos áreas morfológicas bien diferenciadas: el **casco histórico** y el **ensanche moderno**:

- **Casco histórico**:

El núcleo de Archidona tiene forma netamente triangular; los bordes, bien definidos, coinciden con límites topográficos claros. La estructura en manzanas del casco antiguo es clara consecuencia del predominio de sistema de calles longitudinales, siendo éstas, en general, alargadas y apoyadas sobre calles principales, con un tipo de parcela estrecha y con mucho fondo.



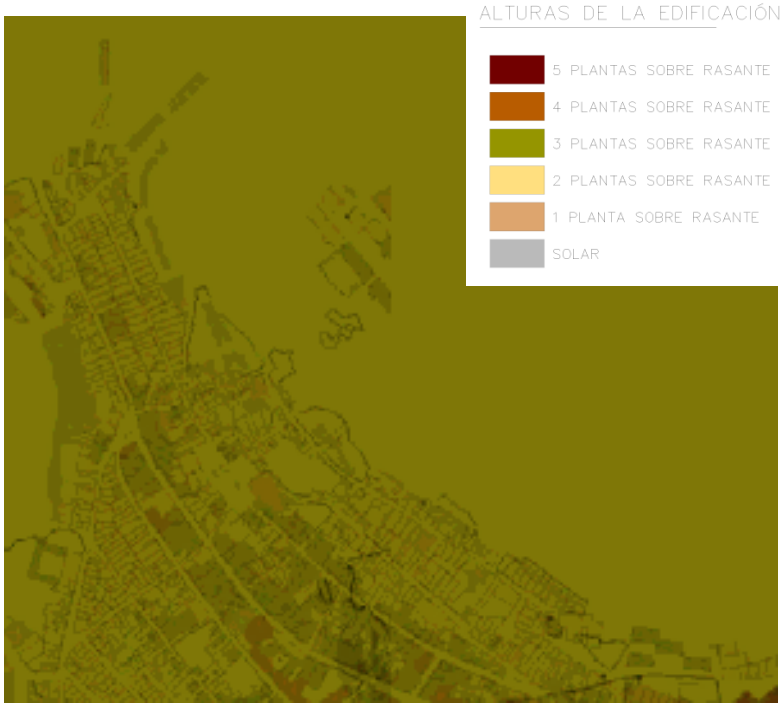


Asimismo, el casco histórico tiene dos unidades morfológicas claramente diferenciadas: el barrio central, y el barrio periférico, más popular, conteniendo éste último las zonas de ensanche aún sin consolidar.

En el Conjunto Histórico, los edificios de tipología unifamiliar popular constituyen el 78%, los edificios con tipología unifamiliar tradicional el 13%, los de tipologia unifamiliar casa patio son el 3%, y el 4% son parcelas edificadas con plurifamiliar y conjuntos.

La mayor altura de edificación en el núcleo de Archidona se concentra siguiendo los ejes de las carreteras principales, calle Carrera y calle Nueva.

En estas calles también coincide el mayor número de edificios plurifamiliares, por lo que se puede considerar un mayor asentamiento residencial alrededor de éstas.



Por otro lado el tamaño de parcelas es diverso en el núcleo, siendo mayoritaria una superficie de parcelas de entre 100m^2 hasta 500m^2.

Por el tamaño de parcelas se establecen los siguientes tramos:

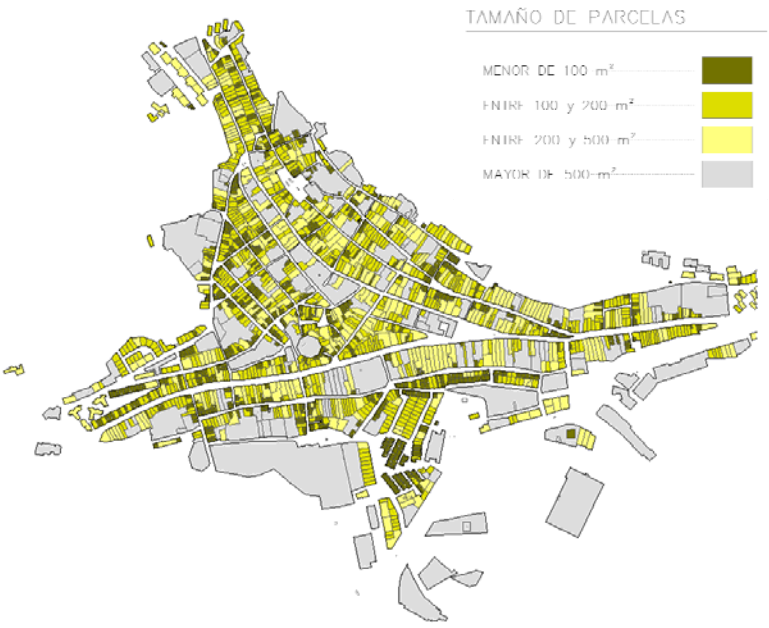
-Menores de 100 m/2 y menores de 200 m/2.

Corresponden a parcelas en general edificadas con la tipología unifamiliar popular, y se sitúan principalmente en los barrios periféricos: Barrio Alto y Santo Domingo.

-De 200 m/2 a 500 m/2.

Situados en el área delimitada como central, y se corresponden con la tipología Unifamiliar tradicional.

Cuando este tipo de parcelas se encuentran en las zonas periféricas, generalmente constituyen solares, corrales o huertas sin edificar.



-Parcelas mayores de 500 m/2.

En general se refieren a edificaciones singulares (equipamientos en el área central), y áreas libres o solares en posición perimetral.

El núcleo urbano de Archidona, en lo que se refiere a la morfología urbana, está marcado por las condiciones naturales del terreno, como ha sido mencionado anteriormente, su implantación en la falda de la Sierra de Gracia genera un gran número de calles escalonadas. En calle Nueva, principal eje de la ciudad en el casco histórico, se encuentran aceras elevadas (peanas) que sirven de acceso a las viviendas. Las viviendas a su vez, también están adaptadas a la topografía, por lo que se asientan sobre plataformas muy por encima del nivel de la calle a las que se accede por escaleras y/o peanas. Éstas situaciones se repiten en muchas calles de la ciudad, aunque estas aceras elevadas de acceso a las viviendas no suelen ser utilizadas como acera por los peatones, que optan por caminar entre los coches antes que subir las escaleras y hacer el recorrido de éstas plataformas.

Las pendientes elevadas están concentradas en el sector de la ciudad antigua, presentando la ciudad nueva comprendida en el entorno de la Avenida Pablo Picasso calles con pendientes más suaves.

Las cifras del análisis de todos los tramos de calle de Archidona son: un **42,69%** de las calles posee **pendiente baja**, un **42,63% pendiente media**, un **12,30% pendiente alta** y un **2,38% pendiente muy alta**.

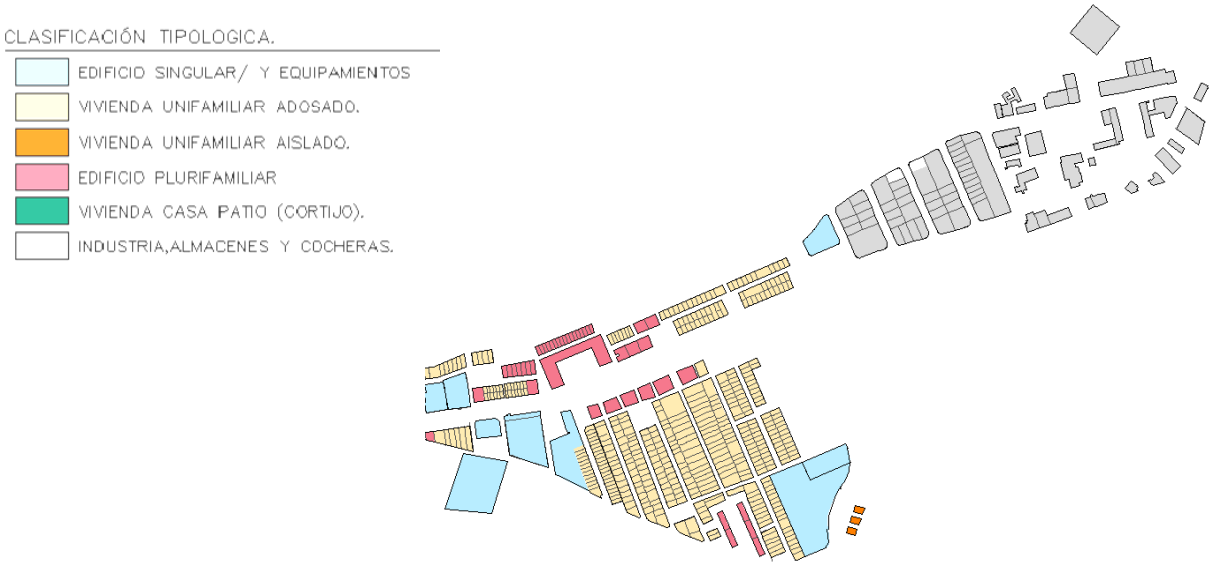
- **Ensanche**:

El ensanche del núcleo de Archidona, en la zona denominada el Llano, se desarrolla a lo largo de la carretera A-7200 en dirección Granada (oeste) y está constituido por una estrecha franja entre la carretera y el borde del Monte del Santuario y una zona constituida sobre trama ortogonal al otro lado de la misma.

La estructura en manzanas en el ensanche es rectangular y la parcelación variada en tamaño, desde ordenación abierta a unifamiliar adosada.

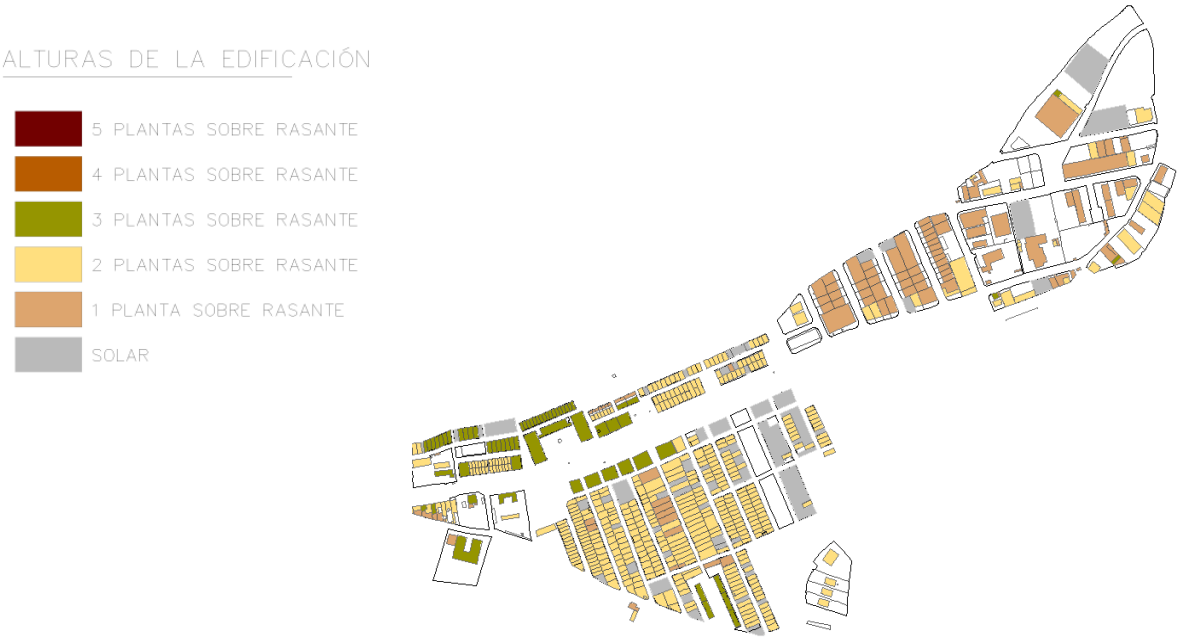
Plano de tamaño de parcelas del ensanche del núcleo urbano de Archidona.

En el ensanche nos encontramos con tres tipologías: el ensanche en bloque abierto en la zona centro, el ensanche unifamiliar en la zona centro y sur, y el ensanche industrial en el extremo derecho.



Plano de tipología del ensanche del núcleo urbano de Archidona.

Así, una estructura que formalmente es clara, compuesta por un sistema de calles longitudinales, de trazado paralelo a las curvas de nivel del territorio, y vías transversales que las conectan, funcionalmente, desde el punto de vista de la accesibilidad rodada choca con dos trabas: **secciones insuficientes** para un tráfico fluido y falta de permeabilidad por problemas de **diferencias de rasantes** producidas por el relieve original de la falda de montaña en el que se produce el asentamiento.



Plano de altura de la edificación del ensanche del núcleo urbano de Archidona.

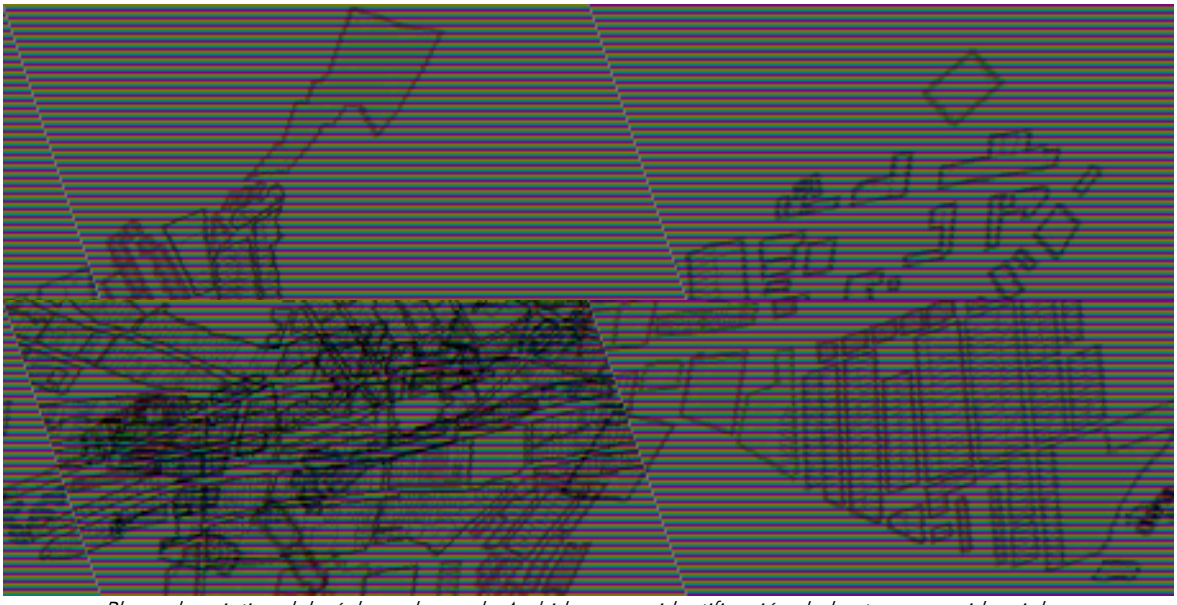
La edificación doméstica, constituye el tejido fundamental de la ciudad, y su agregación define un espacio muy característico, donde uno de sus principales valores, es el equilibrio, la sobriedad, la uniformidad en materiales elementos.

Los condicionantes topográficos y geológicos han originado en algunas viviendas la existencia de cuevas, algunas desaparecidas de las que se tiene noticias y otras que aún se mantienen en cuyo origen.

Muchos de los focos de atracción del núcleo urbano de Archidona están relacionados al valor histórico de los edificios de la ciudad, comprendidos dentro del polígono que marca el conjunto histórico del municipio. A lo largo de las principales calles, están distribuidos la mayor parte de los centros de interés, la Plaza de la Victoria concentra el Museo Municipal y la Iglesia de la Victoria; aunque éste sea un ejemplo en que los centros de interés están concentrados en un mismo punto de la ciudad, Archidona dispone de varios edificios que son iconos de su identidad dispersos por distintas áreas de la malla urbana, lo que resulta en múltiples focos de atracción que enriquecen el valor de su entorno.

Como se observa en el plano la tipología dominante es la **unifamiliar adosada**, tanto en el núcleo tradicional como en los ensanches, aunque también se observan **edificios plurifamiliares** sobretodo en el conjunto histórico.

Al superponer las diferentes capas de la evolución histórica desde el año 1956 con el plano de clasificación tipológica, se puede observar como ha sido el desarrollo en los últimos años y como serán los desarrollos futuros. Los crecimientos residenciales han tendido a ocupar primero el suelo urbanizable en el este. La colmatación de la trama urbana hace difícil la apertura de nuevas vías.



Plano descriptivo del núcleo urbano de Archidona con identificación de las tramas residenciales.

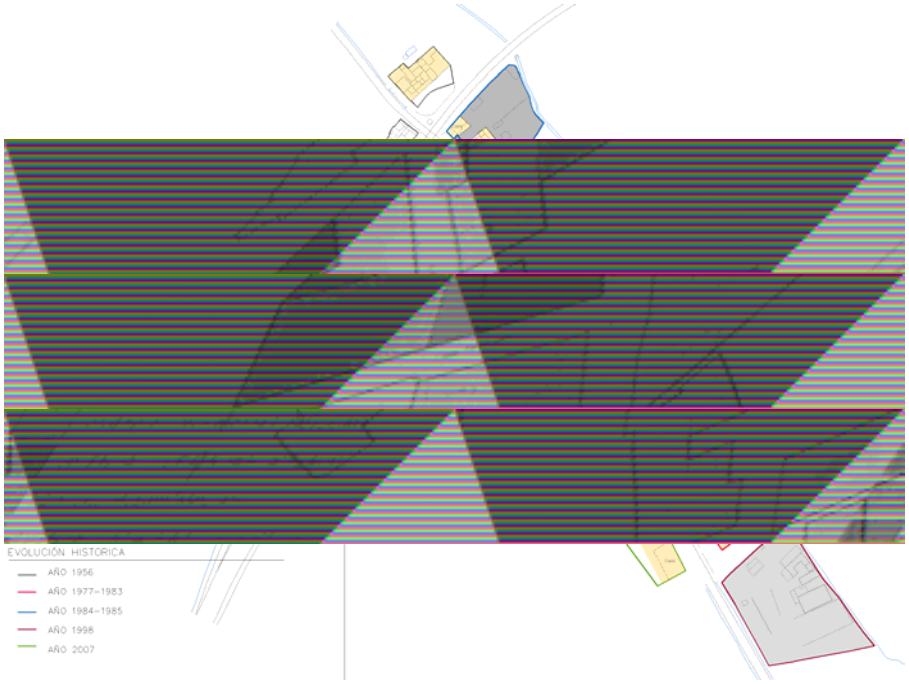
Es en la zona del ensanche donde únicamente el núcleo urbano tiene posibilidad de crecimiento ya que al norte se encuentra la sierra de Archidona, al oeste el borde urbano se corta ante las fuertes pendientes que dan paso a una zona agrícola de huertas con terrazas, en consonancia con el estudio histórico realizado en el que se observa que Archidona ha experimentado un escaso crecimiento de la población en los últimos 15 años, de 8.163 habitantes y 3.394 número de casas en 2003, a 8.858 habitantes y 3.797 número de casas en 2017.

NÚCLEO URBANO ESTACIÓN DE ARCHIDONA.

El núcleo urbano de la Estación de Archidona se encuentra situado en la zona norte del municipio, en la encrucijada que forma la vía del tren Málaga-Granada y la carretera provincial MA-7201 que va de Archidona a Villanueva de Algaidas.

Plano de tamaño de parcelas y de uso del suelo del núcleo urbano de La Estación.

Su origen le sitúa como poblamiento ligado al ferrocarril. Su estructura urbana se basa en la existencia de un eje viario al que se adosan las viviendas unifamiliares y adosadas de forma alineada con algunos crecimientos posteriores. Presenta un trazado irregular, falta de espacios públicos y mezcla de usos debido a un crecimiento no planificado. El papel determinante de la vía férrea, junto con la mezcla de usos residenciales, industriales y de servicios son las dos características urbanísticas de estas entidades.



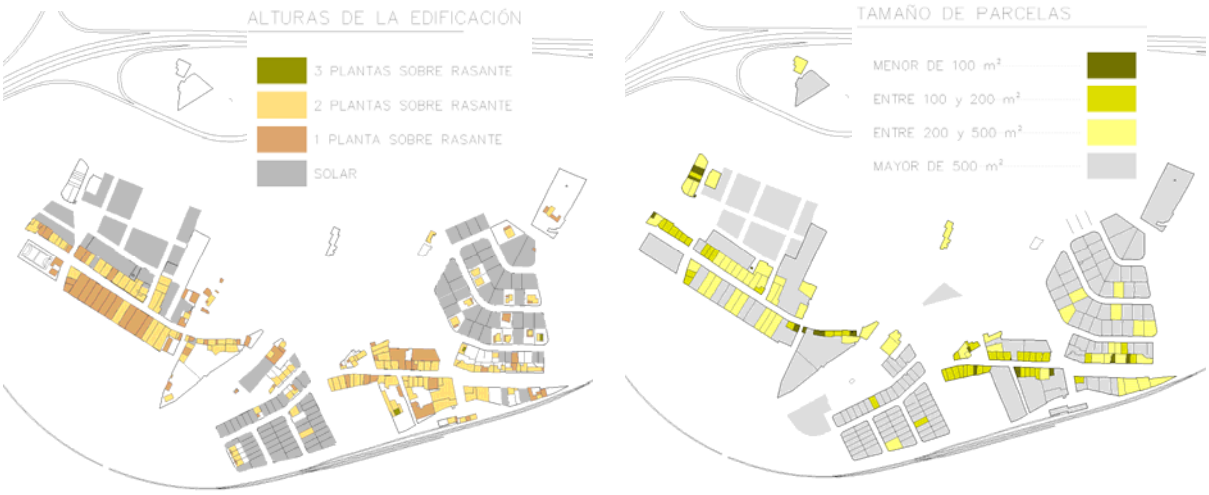
Plano de tipologías y evolución histórica del núcleo urbano de La Estación.

NÚCLEO URBANO ESTACIÓN DE SALINAS.

El núcleo urbano de la Estación de Salinas se sitúa en el extremo nororiental del municipio de Archidona. Su origen se remonta a un núcleo que fue surgiendo con el sucesivo asentamiento de agricultores-ganaderos junto al cruce de las dos vías pecuarias que atraviesan esta zona, la Cañada Real de Sevilla a Granada y la Colada del Camino Viejo de Antequera.

Plano de usos del suelo del núcleo urbano de Salinas.

Su estructura urbana, similar a la Estación de Archidona, va ligada a la existencia de un **eje viario junto al cual se disponen las viviendas populares, adosadas o aisladas** con algunos crecimientos posteriores que parten de dicho eje.



Plano de alturas y tamaño de parcelas del núcleo urbano de Salinas.

Sus características se encuentran en su origen no planificado. **Falta de espacios públicos**, trazado irregular, mezcla de usos residenciales, industriales y de servicios son algunos de los rasgos que hay que destacar. Por último, su escaso desarrollo urbano está ligado a procesos de débil dinámica demográfica.

Ubicado en un nudo de comunicaciones privilegiado del municipio de Archidona, sus expectativas de crecimiento son muy importantes.

Plano de tipologías y evolución histórica del núcleo urbano de Salinas.

NÚCLEO URBANO HUERTAS DEL RÍO.

El núcleo urbano de Huertas del Río se sitúa al sur de la autovía A-92, en el triángulo formado por el río Guadalhorce y el arroyo Marín.

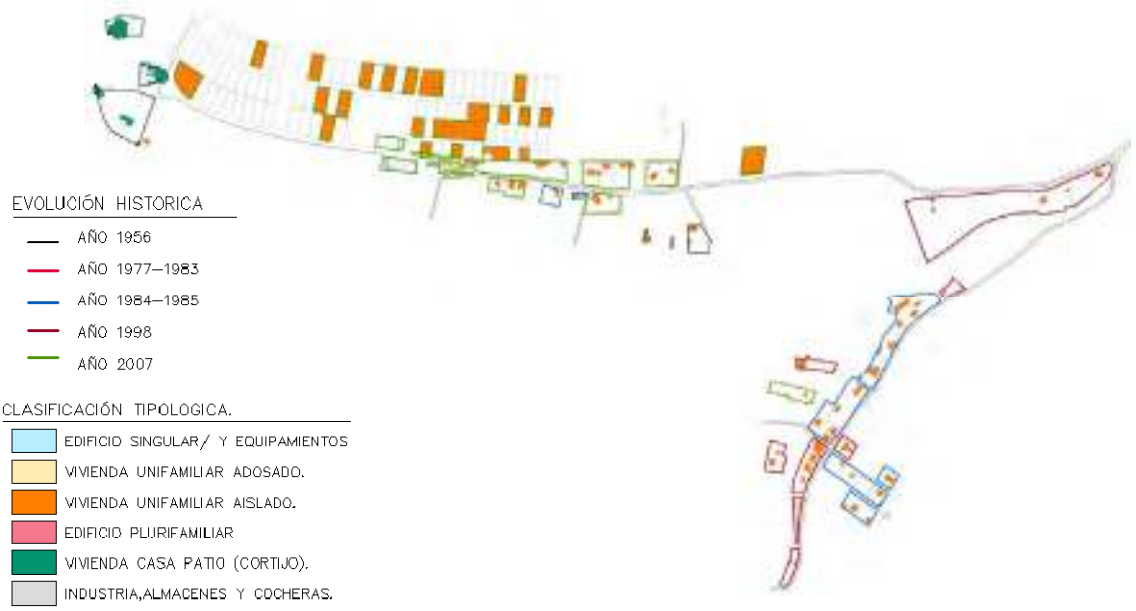
Está formado por **dos núcleos** pequeños creados en los bordes de los caminos que dan acceso a los terrenos que riegan el río Guadalhorce y el arroyo Marín. Estas zonas fueron tradicionalmente asentamientos para pequeños agricultores de las huertas, pero, posteriormente, debido a la implantación paulatina de viviendas aisladas se ha ido convirtiendo en una zona de parcelación urbanística. El asentamiento tradicional está constituido por viviendas agrícolas que se sitúan de forma alineada a los caminos existentes, aunque en algunos casos se agrupan en caseríos como en el Caserío de las Casillas y el Caserío de San Isidro.

Plano de usos del suelo del núcleo urbano de Huertas del Río.

Plano de tamaño de parcelas del núcleo urbano de Huertas del Río.

Plano de altura de la edificación del núcleo urbano de Huertas del Río.

El crecimiento más reciente ha sido con tipología de viviendas aisladas y adosadas.



Plano de tipologías y evolución histórica del núcleo urbano de Huertas del Río.

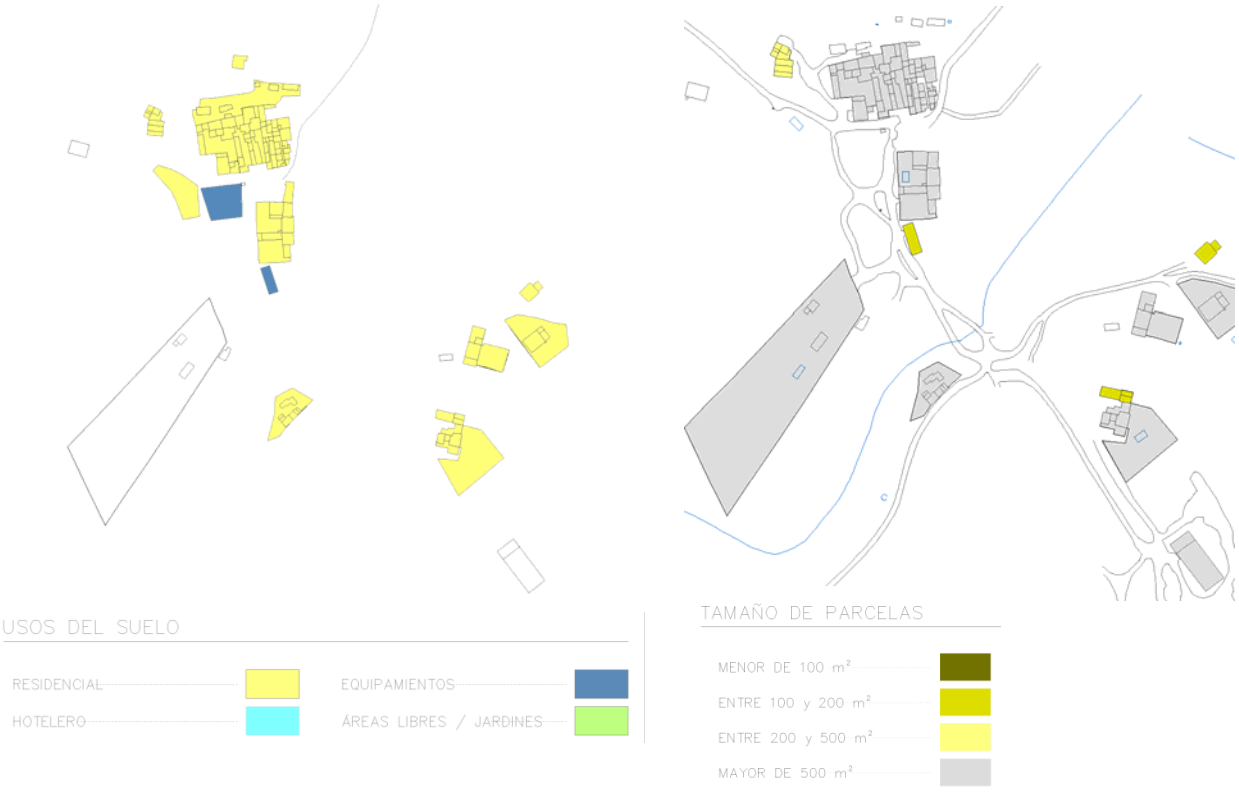
NÚCLEOS URBANOS SECUNDARIOS.

El grupo de las barriadas Fuente del Fresno, Haza Galera, Mariandana y las Montoras son núcleos urbanos reconocidos, aunque no disponen de una configuración urbana "consolidada". No existe en estos pequeños núcleos ningún trazo que denote autosuficiencia en cuanto a infraestructura, es decir, no disponen de comercio propio, equipamiento público y sus calles son caminos de acceso a las viviendas que en general **no** generan **espacios de vida pública común**, aunque, en todos los casos, hay un foco de interés central que puede ser una pequeña plaza o una cuadra polideportiva.

Fuente del Fresno:

No hay un crecimiento notable en Fuente del Fresno.

Dentro del uso residencial predominan los cortijos agrarios con tamaños de parcelas superiores a los 500 m.

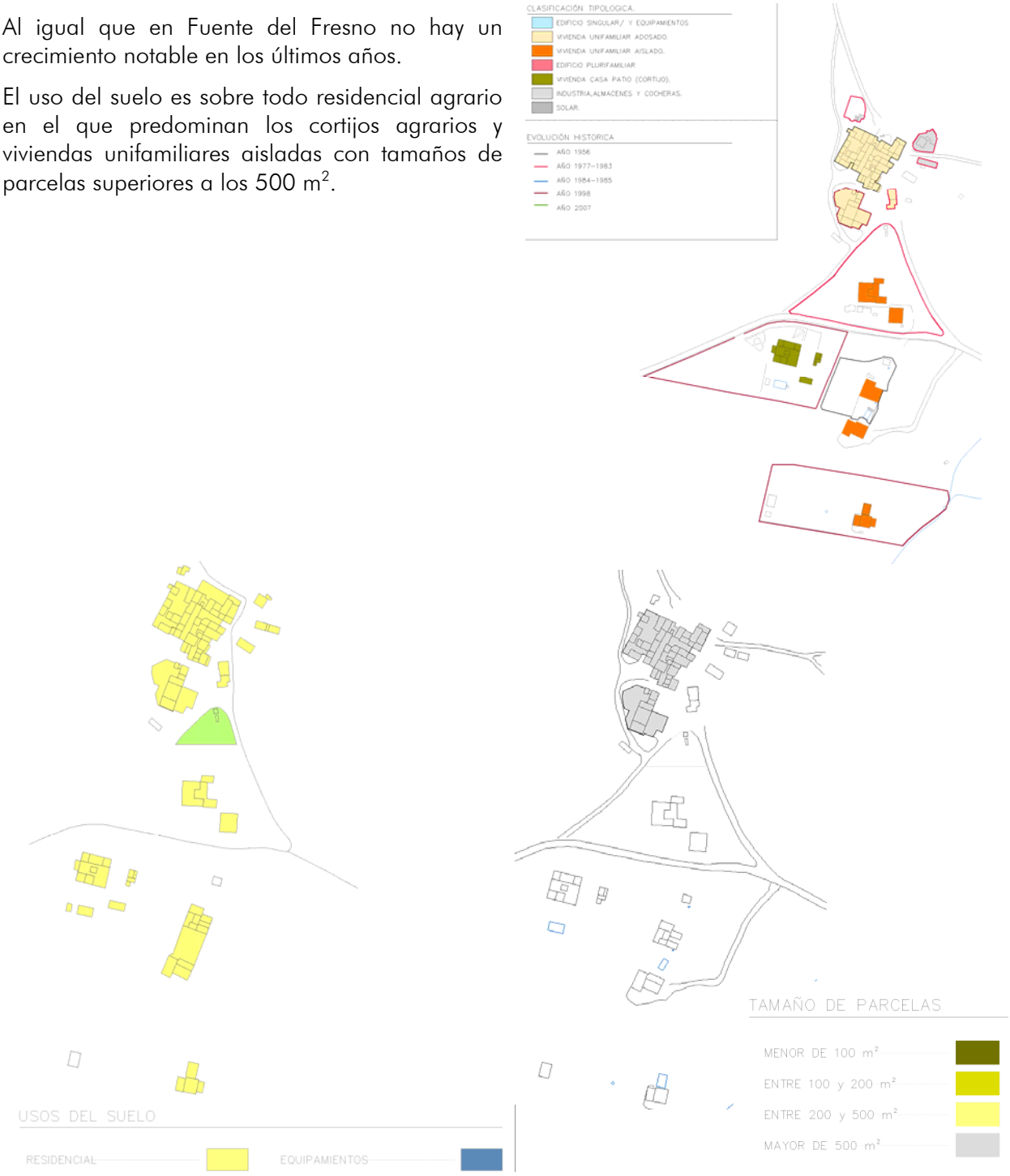


Planos de tipología, usos del suelo y tamaño de parcelas del núcleo urbano de Fuente del Fresno.

Haza Galera:

Al igual que en Fuente del Fresno no hay un crecimiento notable en los últimos años.

El uso del suelo es sobre todo residencial agrario en el que predominan los cortijos agrarios y viviendas unifamiliares aisladas con tamaños de parcelas superiores a los 500 m^2.

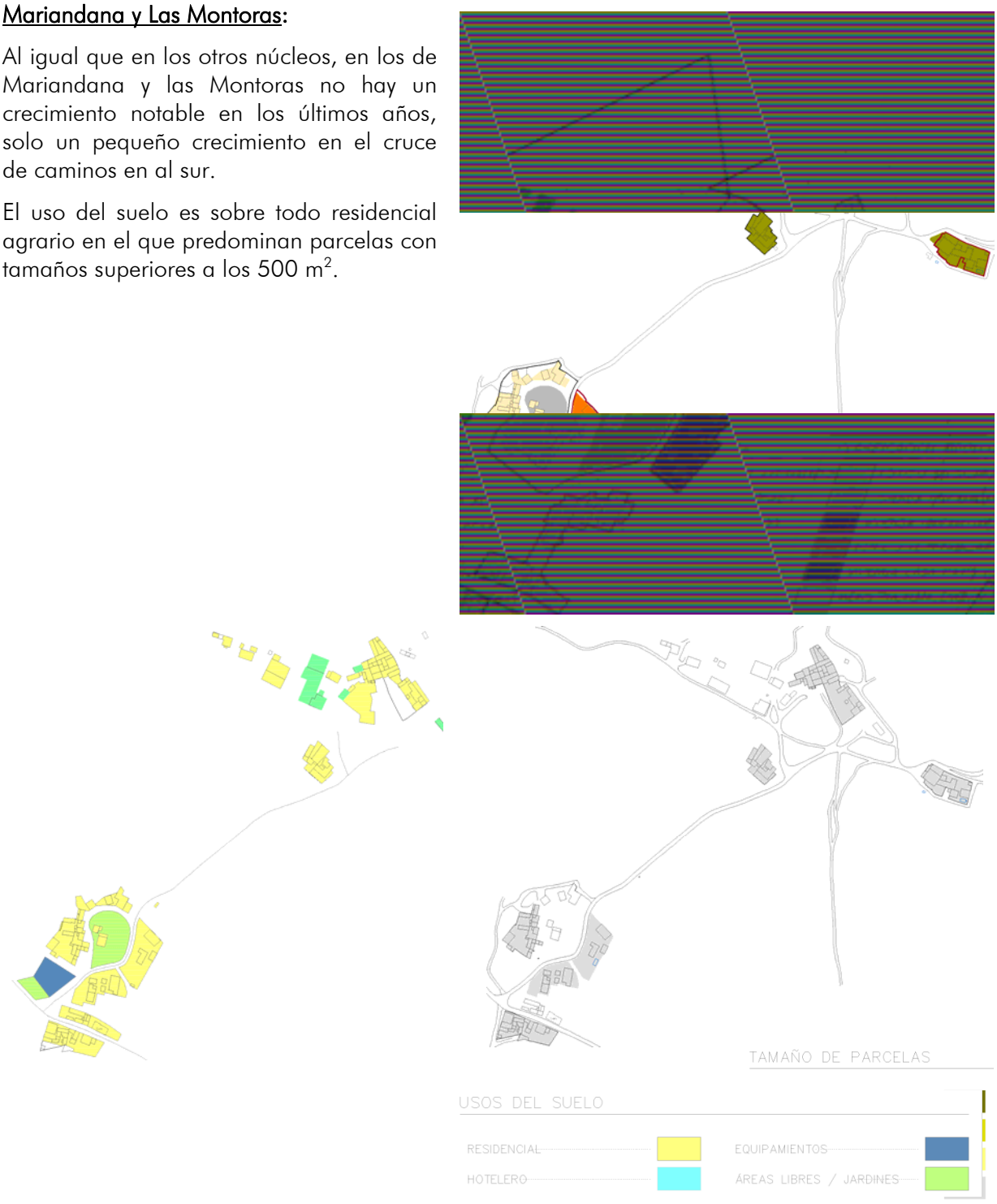


Planos de tipología, usos del suelo y tamaño de parcelas del núcleo urbano de Haza Galera.

Mariandana y Las Montoras:

Al igual que en los otros núcleos, en los de Mariandana y las Montoras no hay un crecimiento notable en los últimos años, solo un pequeño crecimiento en el cruce de caminos en al sur.

El uso del suelo es sobre todo residencial agrario en el que predominan parcelas con tamaños superiores a los 500 m^2.



Planos de tipología, usos del suelo y tamaño de parcelas de los núcleos urbanos de María Andana y Las Montoras.

USOS DEL SUELO
RESIDENCIAL
EQUIPAMIENTOS

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

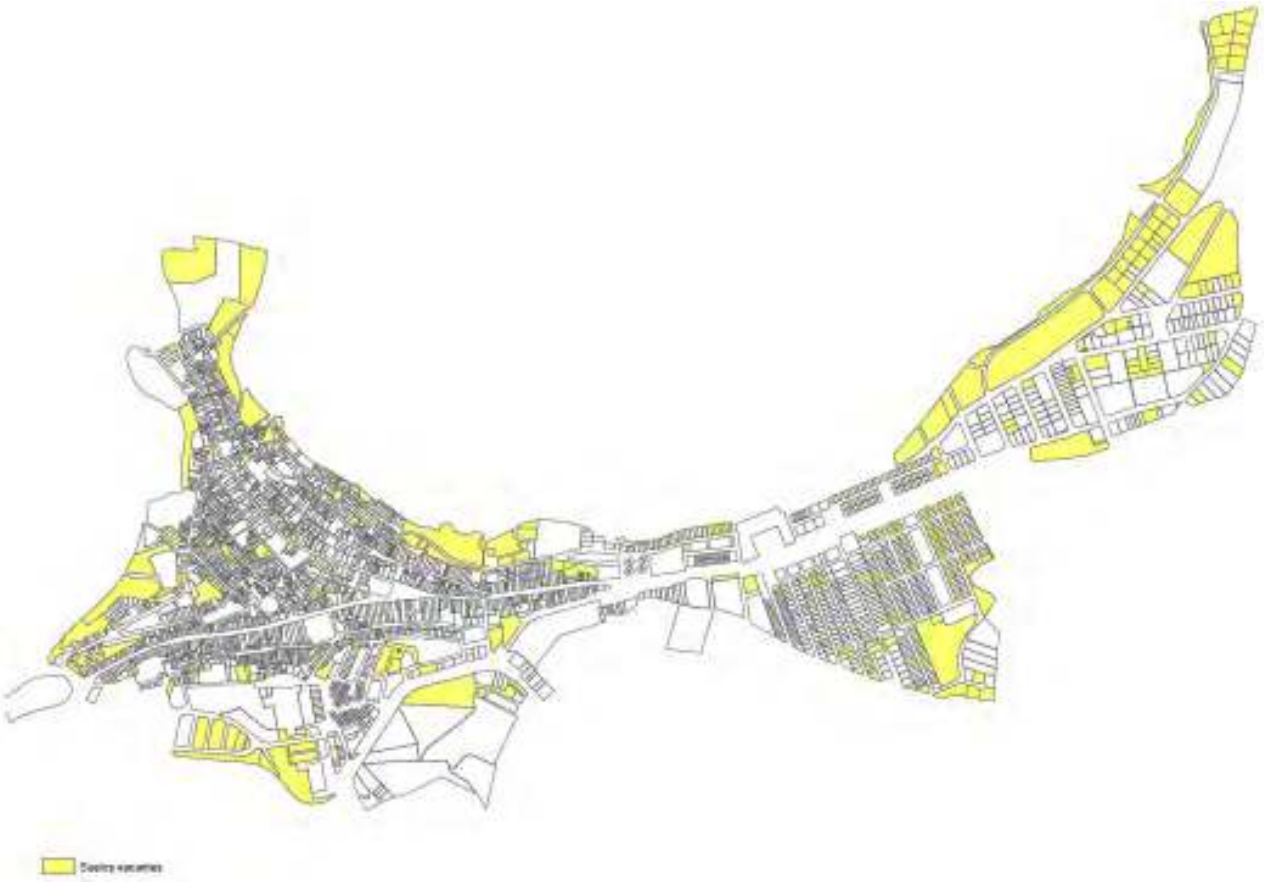
La densidad de población por zonas es bastante diferenciada, ya que las morfotipologías residenciales de los núcleos también lo son. En la actualidad, se están produciendo fenómenos de cambio de uso y de tipología en numerosas intervenciones en el núcleo tradicional, sustituyendo la vivienda unifamiliar por el bloque plurifamiliar como se observa en el apartado anterior.

En este plano se observa como la superficie edificada por parcela es mayor en el núcleo tradicional frente al ensanche. La porosidad de las manzanas se refleja en su interior, generando vacíos de gran entidad, tanto en el núcleo tradicional como en el ensanche, generados por los patios traseros.

Cabe destacar el origen vinculado a este fenómeno de la plaza Ochavada. Entre la calle Nueva y la placeta de San Roque, ambas dotadas de importancia, quedaba un espacio irregular constituido por las traseras y patios de viviendas, que en la segunda mitad del siglo XVIII se demuelen para dar lugar a la construcción de dicha plaza.

Plano de vacíos y llenos suelo urbano del núcleo de Archidona.

Existe un total de **358 solares vacíos** en Archidona, conformando un total de **129 hectáreas** aproximadamente. Los grandes vacíos urbanos se hallan en la periferia, sobre todo en los bordes del núcleo tradicional y al este, en la nueva zona de crecimiento marcada por el eje de la calle Ruiz Picasso, puesto que se trata de una zona en desarrollo. Apenas aparecen parcelas sin construir en el casco histórico, se trata de una trama densa y compacta que se diluye conforme nos acercamos a la periferia. Por tanto, Archidona tiene un **gran potencial de absorción de crecimiento** residencial 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.



Plano de suelos vacantes del núcleo urbano de Archidona.

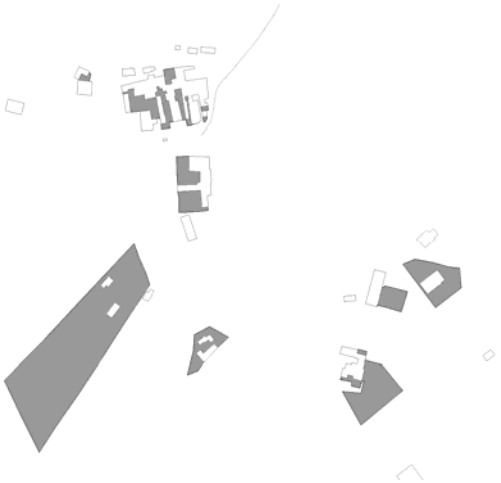
Realizando un primer análisis, **la densidad de población en la zona del casco histórico es mucho mayor que en las zonas de ensanche**, ya que en las tipologías residenciales del núcleo urbano aparecen viviendas unifamiliares y plurifamiliares, mientras que en los ensanches de manera mayoritaria se observa la vivienda unifamiliar. Tendencialmente, la expansión del uso residencial de la ciudad se prevé a lo largo del eje marcado por la calle Pablo Ruiz Picasso.

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**: las dotaciones generales básicas se localizan mayoritariamente en el Centro Histórico o en su entorno, y los nuevos equipamientos se sitúan en los nuevos crecimientos, con adecuada conectividad con los diferentes puntos de la ciudad. Es decir, estos equipamientos se han situado a modo de articulación entre la trama urbana del casco consolidado y del ensanche, manteniendo una buena interconexión entre ambas.

En cuanto a los núcleos de la Estación de Archidona y Salinas, presentan una estructura urbana similar, basada en la existencia de un eje viario junto al cual, se adosan las edificaciones dejando a las traseras de este, grandes vacíos dentro de la parcela. En general, en todos estos pequeños núcleos, la tipología predominante es la vivienda unifamiliar aislada, que favorecen la aparición de los vacíos, y alejan a los núcleos de un modelo más compacto y funcional.

Estación de Archidona

Fuente del Fresno



Haza Galera

Huertas del Río

Mariandana y Las Montoras

Salinas

Plano de vacíos y llenos de los núcleos urbanos del municipio de Archidona.

2.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

Este apartado se basa en el análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes[4], y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios (artículo 7.2 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto).

2.2.1. ANÁLISIS POBLACIÓN.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.

Según datos extraídos del Padrón correspondiente al año 2016, el número de personas que conforman la población de derecho del municipio de Archidona asciende a **8.398 habitantes**. Ello supone un 30% de los habitantes de la comarca Nororiental de Málaga y el 0,5% de la provincia malagueña. Por sexos, en el año 2017 habitaban el municipio 4.134 mujeres, lo que supone un 49,2 % del total de la población, frente a los 4.264 hombres que completan el 50,8% restante.

	Población 2017	%
Hombres	4.264	50,8%
Mujeres	4.134	49,2%
Total	**8.398**	**100,0%**

Figura 1. Población por sexo. Año 2017

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 92,8% de la población, mientras que la población que vive en los otros núcleos representa el 7,2% del total de habitantes del municipio (existen un total de cuatro núcleos de población[5]).

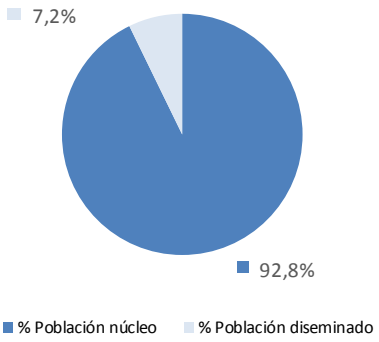


Figura 2. Distribución de la población por núcleo y diseminados.

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

[4] El análisis presentado hace referencia a los datos estadísticos existentes a fecha de octubre de 2018. En algunos casos, los datos (totales o desagregados) son datos de población referidos al Padrón Municipal de 2017, y en otros, a datos del INE de 2016.

A la fecha, no todas las variables se han actualizado, no disponiéndose de más información que la aportada.

[5] En los datos del INE no se identifican los cuatro núcleos de población a los que se refiere, aunque entendemos que serán los núcleos urbanos de mayor tamaño: Archidona, Salinas, Estación de Archidona y Huertas del Río, por lo que, teniendo en cuenta que el municipio de Archidona cuenta con 8 núcleos urbanos, la población de los otros núcleos menores (Fuente del Fresno, Haza Galera, Mariandana y Las Montoras) debe estar incluida en la población diseminada.

Con el número de habitantes indicado anteriormente y una superficie aproximada de 185,6 km^2, la **densidad de población** en el término municipal asciende a **45,2 hab/km^2**. Este valor está por debajo del registrado por la comarca Nororiental de Málaga en su conjunto, que llega en 2017 a los 64,4 hab/km^2, y a una a gran distancia si la comparación se realiza con la densidad existente en la provincia de Málaga (225,3 hab/km^2).

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 2017, solamente un **6,2 %** proviene del **extranjero**, dato muy alejado del peso de la provincia (14,3 %)En cuanto al continente de procedencia, destacan **Europa y África**, donde más de 8 de cada 10 personas extranjeras vienen de esos continentes, el resto provienen de América y Asia.

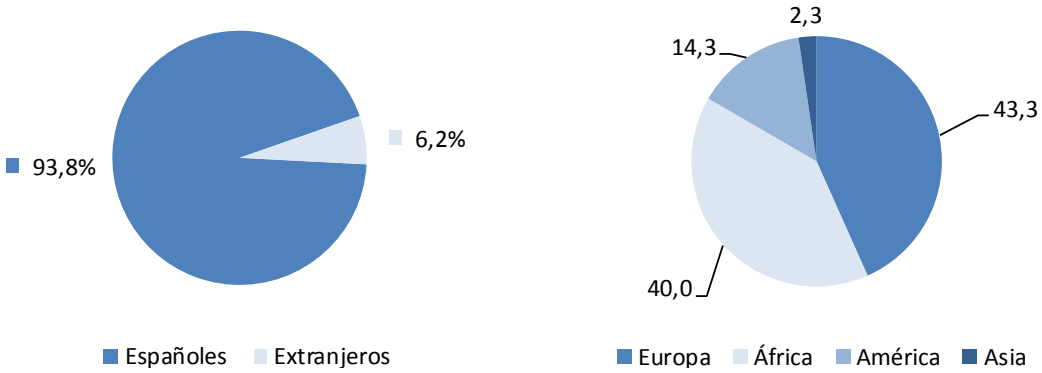


Figura 4. Población extranjera Archidona (2017).

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE.

La principal nacionalidad residente extranjera del municipio proviene de Marruecos, casi cuatro de cada diez provienen de este país, y en segundo lugar, de Rumanía. Esto se debe a que en Archidona adquiere relativa importancia la **agricultura**, y tanto la población de **Marruecos y de Rumanía** llegan a municipios rurales y de interior con el fin de poder trabajar y obtener recursos económicos.

Si se analiza la evolución de la **población extranjera** en el periodo 2006-2017, se puede comprobar cómo es positiva, en Archidona se observa una tendencia creciente hasta 2012, llegando a estar empadronados en este municipio 626 personas de nacionalidad extranjera frente a los 310 de 2006, lo que supone un importante aumento. Tras varios años en descenso, se vuelve a corregir la **tendencia creciente**, llegando en 2017 a 517 personas extranjeras. No obstante, se ha de reseñar que con respecto a la provincia es muy reducido el peso de esta población, ya que no alcanza ni a representar ni el 0,22% de las personas extranjeras residentes en la provincia (232.904 en el año 2017).

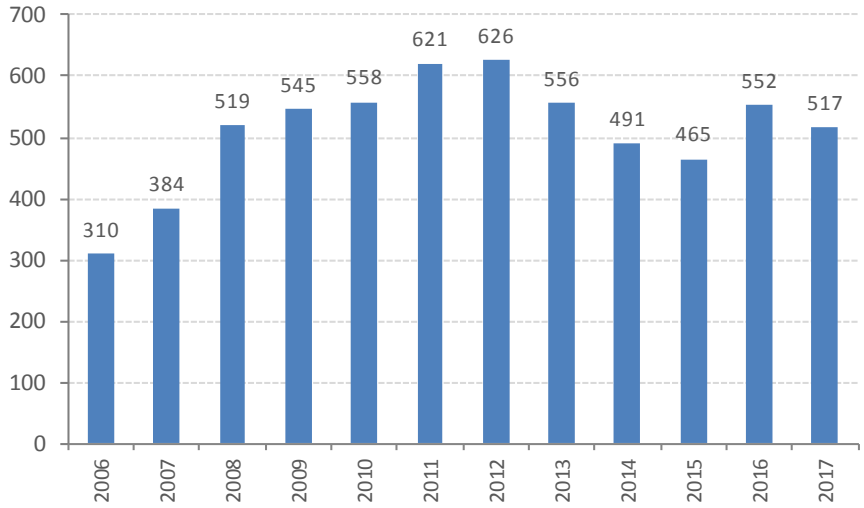


Figura 5..Evolución de la Población extranjera Archidona (2017).

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 en el municipio de Archidona creció moderadamente la población hasta los años 50, donde marcó su techo demográfico en algo más de 12.000 habitantes. Entre los años 70 y finales de siglo XX mantiene una población en torno a los 10.000 habitantes, si bien ya en 2001 vuelve a caer hasta los 8.000, cifra que en el último dato publicado se ve mejorada hasta cerca de los 9.000 habitantes de 2011.

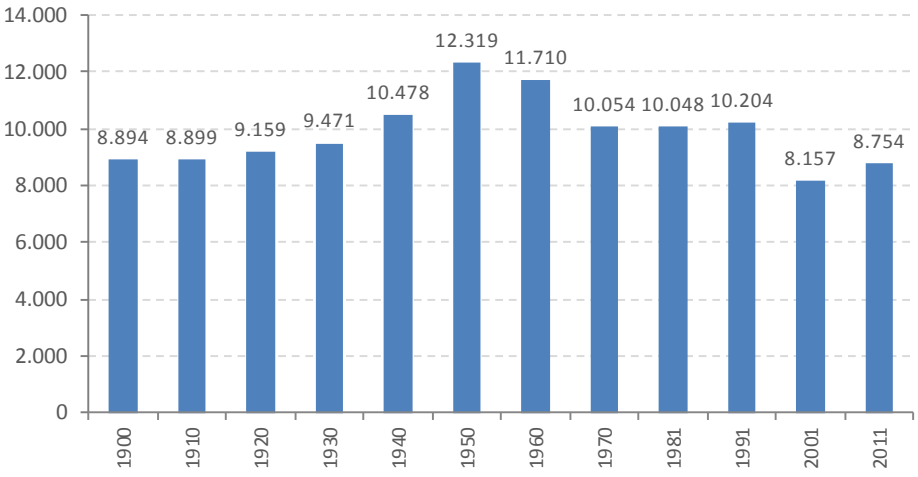


Figura 6. Evolución de la población según Censo de población (1900-2011).

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

Archidona experimentó, por tanto, un importante incremento de población a principios del siglo XX hasta los años 50, posteriormente empezó un continuo descenso de población hasta el inicio del siglo XXI. Los datos confirman el trasvase de población que tuvo lugar desde la década de los 50 a los 70 en España, y muy especialmente, durante el decenio de los años sesenta, que dieron lugar a una nueva distribución espacial de la población en el que las zonas rurales perdieron gran parte de sus recursos humanos a favor de los grandes núcleos urbanos y todo el litoral mediterráneo, condicionando tanto el crecimiento de las áreas expulsoras como receptoras. Además, **en el caso de la provincia de Málaga, el fenómeno turístico ayudó a la pérdida de población de los municipios de interior a favor de los costeros.**

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (2006-2017).

No obstante, es necesario realizar un análisis de la evolución reciente de la población del municipio de Archidona atendiendo a las cifras contenidas en los datos del Padrón municipal de habitantes, que muestra un aumento en los primeros años del análisis, que da paso a un descenso continuado en el período comprendido entre los años 2008 a 2015 (a excepción de 2011), el cual se corrige ligeramente en 2016 para volver a ser negativo en el último año de referencia. Así, el balance para este periodo pasa desde los 8.672 habitantes en 2006 a los 8.398 en 2017, lo que representa un -3,2% menos de población para este periodo.

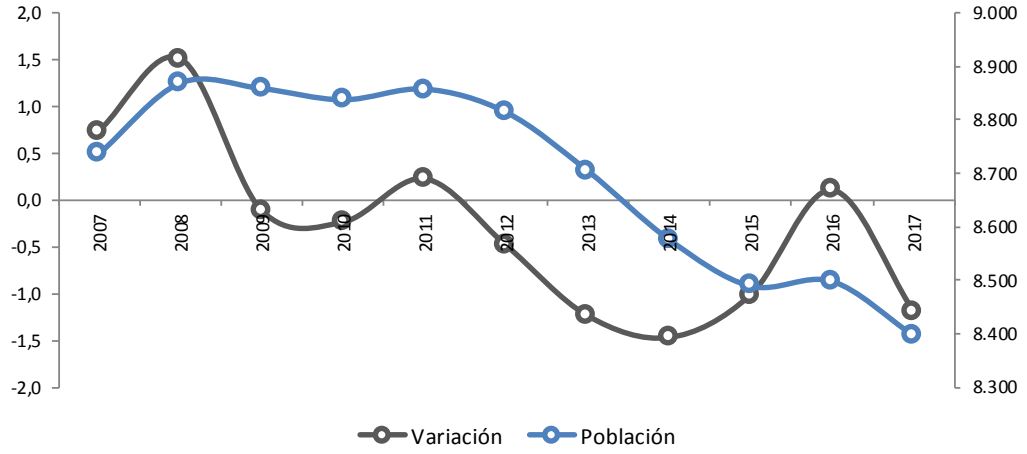


Figura 7. Evolución de la población 2006-2017.

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

Un análisis detallado de lo que ha sucedido pone de manifiesto que Archidona mantiene una tendencia negativa, más acusada entre 2012 y 2015, que contrarresta la evolución positiva seguida en los primeros años del análisis y que tiene como techo demográfico el año 2008.

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 negativo.

CRECIMIENTO VEGETATIVO.

El crecimiento vegetativo del período 2005-2015 en Archidona es negativo en todos los años analizados. Así, el número de defunciones supera al de nacimientos **(crecimiento vegetativo negativo)**, llegando en 2005 (primer año del análisis) a su registro negativo más alto, 33 personas menos, y siendo 2011 el año con un valor negativo más bajo, 3 personas menos.

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

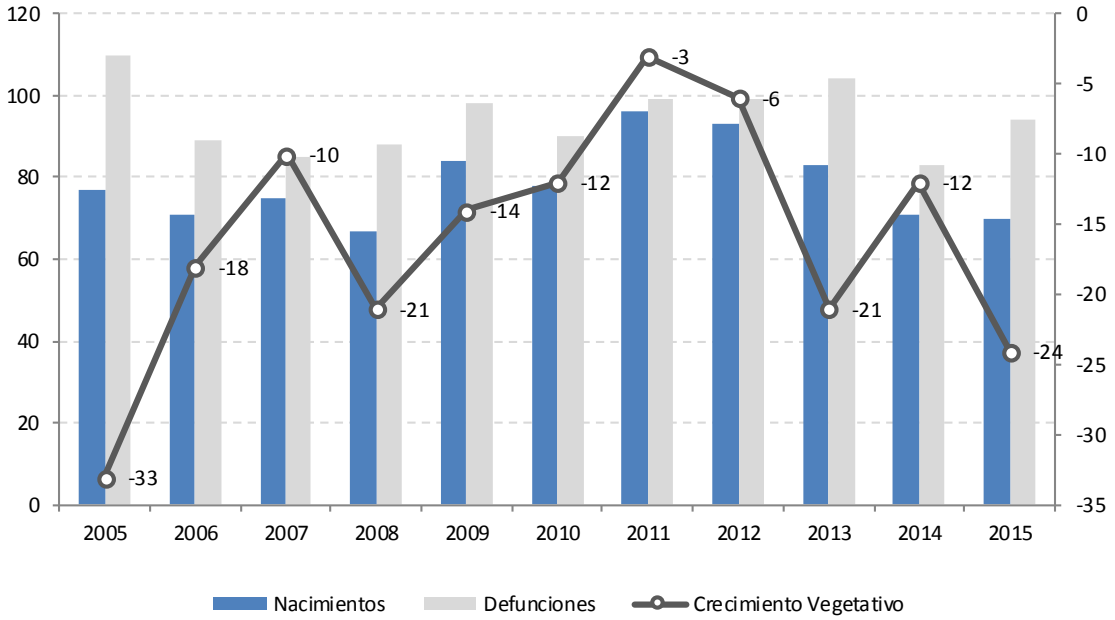


Figura 8. Movimiento natural de la población.

Fuente: Elaboración Propia a partir de Movimiento Natural. INE.

SALDO MIGRATORIO.

Con relación al saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes), en el término municipal de Archidona, para el año 2016 el balance resulta negativo, es decir, el número de emigraciones supera al de inmigraciones en 70 personas. Si analizamos el dato al inicio del periodo objeto de estudio (año 2007), éste presentaba un saldo positivo (152 personas más). Por tanto, la **variación en el saldo migratorio en los años 2007/2016 es negativa**, fundamentalmente por el brusco descenso registrado en las inmigraciones.

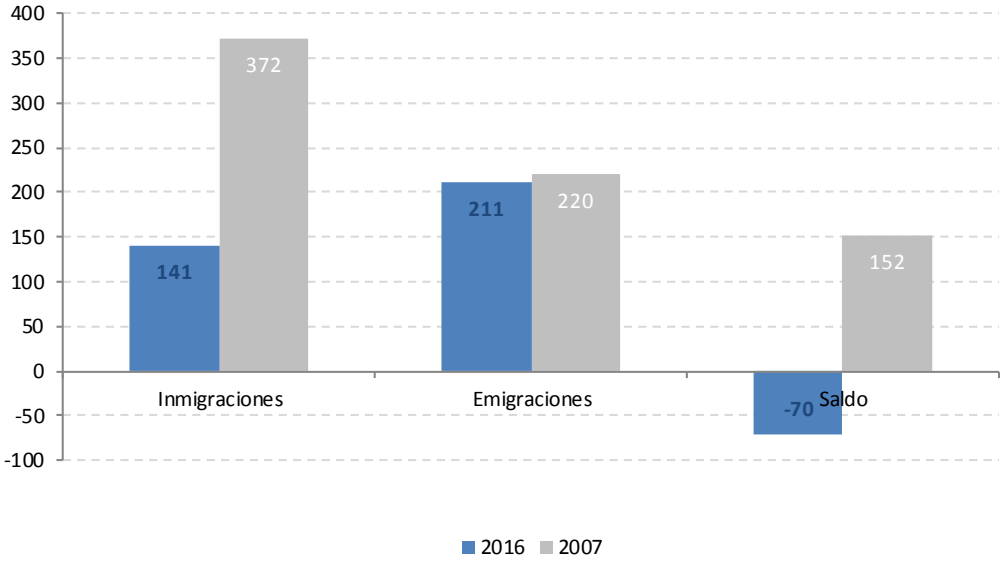


Figura 9. Movilidad. Movimientos migratorios (2007– 2016).

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 Archidona es similar a la que se da en la mayoría de los municipios de interior de la provincia de Málaga, es decir, una base poblacional estrecha provocada por el progresivo **descenso de la natalidad**. Así, se puede hablar de una estructura con forma irregular que muestra significativas diferencias, en cuanto a la distribución por sexo en muchos tramos de edad. En el año 2017, la población de hombres del municipio es mayoría, con el 50,8% (4.264 hombres), frente al 49,2% de la población de mujeres (4.134 mujeres).

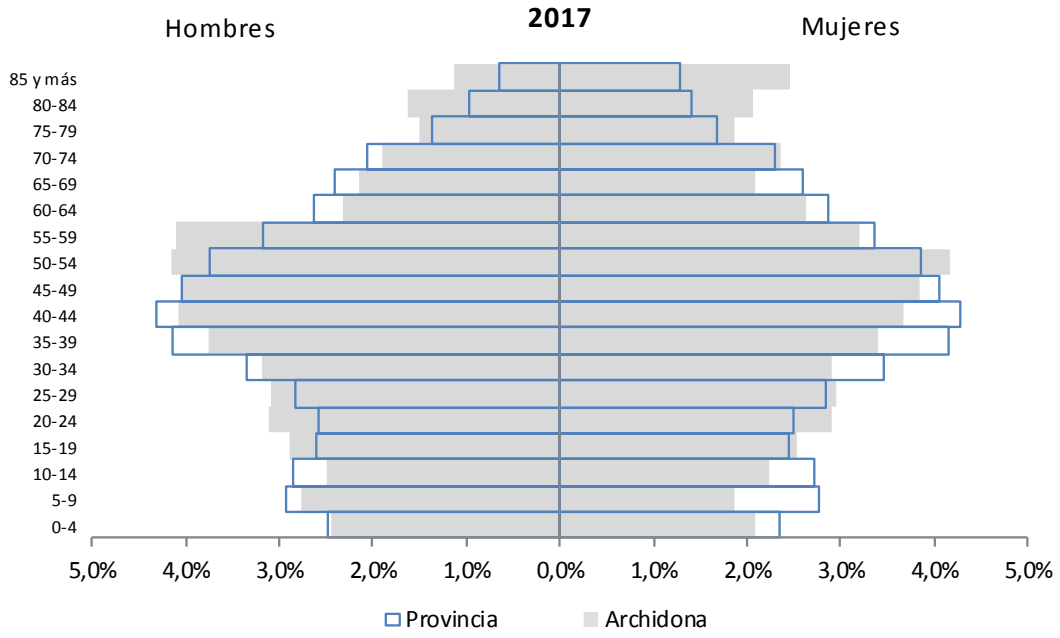


Figura 10. Pirámide de población Archidona (2017).

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

Un análisis de la pirámide poblacional muestra como, en el caso de los hombres, el intervalo de edad más numeroso se encuentra comprendido en los quinquenios de 50 a 54 años y 50 a 59 años, ambos ligeramente por encima del 4,1% del total de la población, seguidos por los que tienen entre 40-44 años, así como entre 45-49 años, que superan el 4,0% respectivamente. Por lo que respecta a los tramos de menor edad, resulta significativo señalar que el municipio tiene menos proporción de población que la provincia, si bien cabe destacar que supera al promedio provincial en los quinquenios de población juvenil (entre 15 y 29 años). Y en lo referente a los intervalos de más edad, éstos en Archidona tienen más proporción de población que en el conjunto de la provincia, lo que pone de manifiesto el mayor grado de **envejecimiento de la población**.

Para las mujeres, el grupo de entre 50 y 54 años es el más numeroso, con un porcentaje del 4,2%. Seguidamente, a un nivel inferior se encuentra el intervalo de 45-49 años con el 3,8 %. En los tramos de edad inferiores y de edad más avanzada la proporción de población del municipio es superior que en la provincia, y también es mayor que en el sexo masculino del municipio.

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 1,0 % y el 0,7 % y las mujeres el 1,4 % y el 1,3% del total de la población. El dato mayor referido para ambos sexos es el que va desde los 40 a los 44 años (4,3% en ambos casos respectivamente).

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

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS.

TASA DE NATALIDAD Y DE MORTALIDAD.

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

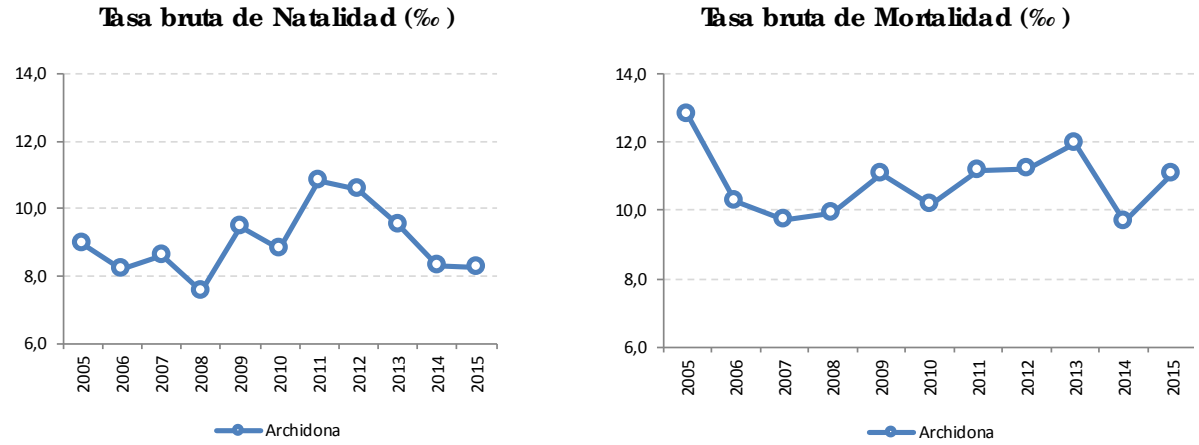


Figura 11. Tasa de Natalidad y Mortalidad en el periodo de 2005-2015 (‰).

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

En líneas generales, la tasa de mortalidad supera a la tasa de natalidad, registrándose un **crecimiento natural negativo** en todos los años del análisis. En concreto en el último año del que se dispone de información junto con el primero, se registra la mayor diferencia a favor de la tasa de mortalidad (12,8‰ en 2005 y 11,1‰ en 2015).

ÍNDICES DE JUVENTUD Y VEJEZ.

Para el análisis de estas variables nos centraremos en los últimos datos conocidos para el ejercicio 2017. Estas tasas de juventud y vejez nos detallan cómo de joven o de envejecida se encuentra la población. En líneas generales, en los municipios del interior de la provincia de Málaga, suelen ostentar una **población envejecida** o en camino a estarlo. Esto ocurre debido a **diferentes causas**: **no encontrar trabajo** en el municipio, por lo tanto, falta una prosperidad económica. En cuanto al ***índice de juventud***, con un **13,9 %** en Archidona en 2017, debería ser un 35% o más para que a una población se la considere población joven. En Archidona, por tanto, tendría que haber más del doble de población joven para poder obtener este calificativo.

Respecto al ***índice de vejez*** **(19,1 %)** se confirma el envejecimiento de la población, ya que para que una población sea considerada envejecida, el porcentaje del índice debe superar el 15%.

Indicadores	Archidona
Vejez	19,1
Juventud	13,9

Figura12. Índices de Vejez y Juventud (2017).
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 2017 del municipio asciende al **49,3 %,** en la comarca Nororiental de Málaga al 51,9 % y en la provincia de Málaga el 48,8 %. Como se puede observar, el dato municipal está ligeramente por encima de la provincia y cercano al de la comarca, que supera ya el 50%, lo que de nuevo demuestra que tiene mayor dependencia al tener tanto mayor cuota de población mayor que en edad de trabajar, como una menor proporción de jóvenes.

Indicadores	Archidona
Dependencia	49,3

Figura13. Índice de Dependencia (2017).
Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA.

MERCADO DE TRABAJO.

Este bloque trata de ofrecer un análisis del mercado de trabajo de Archidona, 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 del número de personas ocupadas del municipio de Archidona, se va a realizar un análisis del número de afiliadas a la Seguridad Social en el periodo 2011-2016.

El total de personas afiliadas (media anual) para el municipio de Archidona, en 2016, asciende a 2.389. Si se realiza una comparación con el inicio del período de análisis, en 2011, se puede observar que **el número de afiliadas ha descendido** ya que contaba con 2.649 personas afiliadas. Por tanto, las personas afiliadas han caído un 9,81% en dicho periodo.

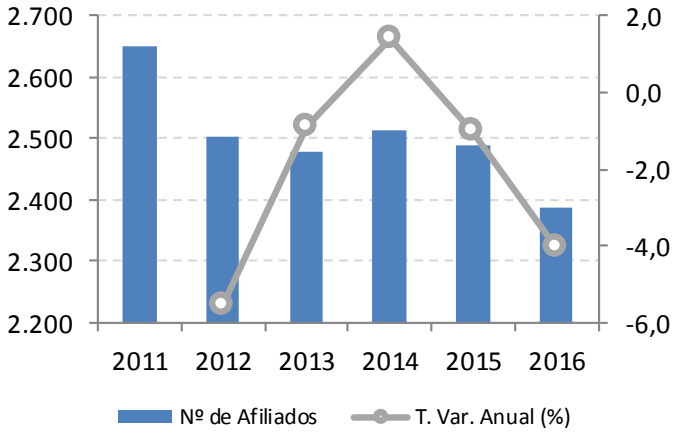


Figura 14. Evolución de las Personas Afiliadas (media anual).
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social.

POBLACIÓN PARADA. PARO REGISTRADO.

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

Para ello situaremos el análisis en el periodo 2012 – 2016, donde se observa una oscilación que marcó su máximo en 2013, para a continuación descender al mínimo en este periodo (2014, 791 personas paradas), y de nuevo iniciar una tendencia de **crecimiento** hasta la 2016, lo que hace que la variación conjunta en este periodo sea positiva si bien prácticamente inexistente (+0,1%). En los otros dos ámbitos territoriales analizados se observan descensos en dicho periodo: en la comarca Nororiental de Málaga es del 4,8%, mientras que en la provincia de Málaga el paro registrado descendió en un 11,7%.

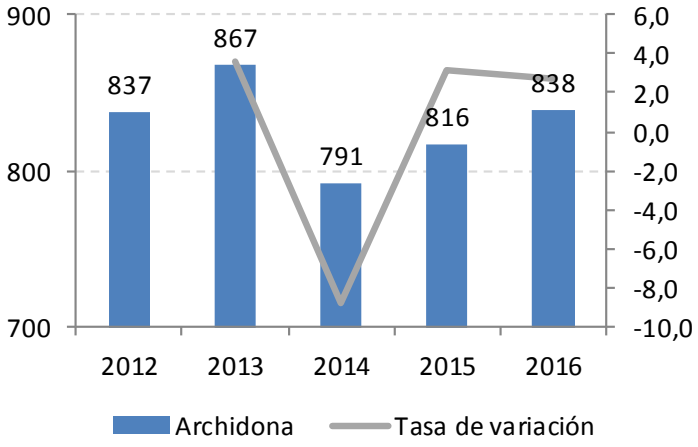


Figura 15. Paro registrado en Archidona.
Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía.

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016, podemos advertir que, en el caso de Archidona, **la población de mujeres supera a la de hombres (52% para ellas y 48% para ellos)**, invirtiendo por tanto la tendencia observada en años anteriores (con mayoría de paro de hombres), al igual que sucede en el ámbito provincial, pero diferente a la comarca, donde tiene una mayor cuota el paro de hombres.

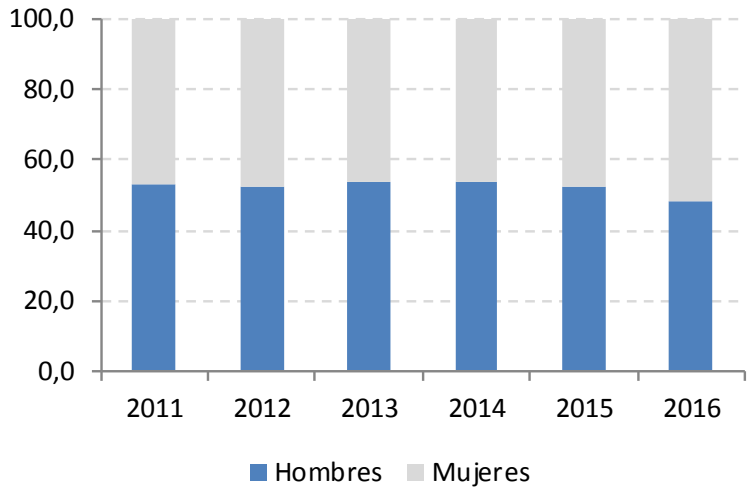


Figura 16. Paro registrado por sexo en Archidona.
Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía.

2.2.2. 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)[6].

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

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

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

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

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

No obstante, es necesario precisar que, si bien esta aproximación se realiza siguiendo una metodología científica, que servirá como base de partida para el desarrollo programático del presente Plan, habrá que tomar con cautela los resultados obtenidos, sobre todo en los casos donde existe un mayor riesgo a error, como son por ejemplo los municipios de menor población. Esto se debe, entre otras razones, a que estas proyecciones, no contemplan variables como la evolución de la economía a nivel local, comarcal, o incluso de ámbitos superiores, el impacto de acciones que influyan y marquen un cambio de tendencia en la zona, por ejemplo, el BREXIT, la devaluación del euro, el encarecimiento de la vivienda residencial, el auge de un determinado tipo de cultivo, la construcción de una nueva vía de acceso, la puesta en funcionamiento del Centro Penitenciario Málaga II, 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 Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)[7]. 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 Archidona, a través del cálculo de unos coeficientes de crecimiento por cohortes de edad del área mayor (provincia de Málaga) y del área menor (Archidona), coeficientes que incluyen implícitamente los efectos de la mortalidad y de las migraciones. A continuación, se ha calculado otro índice de crecimiento diferencial entre la población del área mayor y del área menor.

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

Los cálculos han sido los siguientes:

a) para la población de 5 a 84

$$P^{t+5}_{mi,x+5,x+9} = P^{t}_{mi,x,x+4} * CR^{t,t+4}_{M,x,x+4} * K^{t-5,t-1}_{mi,x,x+4}$$

Donde

$$CR^{t,t+4}_{M,x,x+4} = P^{t+5}_{M,x+5,x+9} / P^{t}_{M,x,x+4}$$

Y

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

$$K^{t-5,\,t-1}_{mi,\,x,\,x+4} = (P^{t}_{mi,\,x+5,\,x+9} / P^{t-5}_{mi,\,x,\,x+4}) / (P^{t}_{M,\,x+5,\,x+9} / P^{t-5}_{M,\,x,\,x+4})$$

b) De 85 y más

$$P^{t+5}_{mi,85+} = P^{t}_{mi,85+} * CR^{t,\,t+4}_{M,80+} * K^{t-5,\,t-1}_{mi,80+}$$

Donde

$$CR^{t,\,t+4}_{M,80+} = P^{t+5}_{M,85+} / P^{t}_{M,80+}$$

Y

$$K^{t-5,\,t-1}_{mi,80+} = (P^{t}_{mi,\,85+} / P^{t-5}_{mi,80+}) / (°/ P^{t-5}_{M,80+})$$

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

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

$$P^{t+5}_{mi,0-4} = P^{'t+5}_{mi,0-4} / \sum_{i=1}^{i=n} P^{'t+5}_{mi,0-4}) * P^{t+5}_{M,0-4}$$

$$P^{'t+5}_{mi,0-4} = P^{t}_{mi,0-4} / P^{t}_{mi,f15-49}) * P^{t+5}_{mi,f15-49}$$

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

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

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

Una vez realizado un análisis de la evolución demográfica en los puntos anteriores se constata que es un municipio de interior que en el que a mediados del siglo pasado vivió un proceso de crecimiento de población. En la actualidad, este proceso se ha frenado, **manteniéndose prácticamente el nivel de habitantes**, aunque con una cierta tendencia a la pérdida de población.

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

Teniendo en cuenta todos estos factores, y los crecimientos de los últimos diez años de las cohortes de población de este municipio y de la provincia, así como la población proyectada de esta última, **se prevé que Archidona alcance en 2031 una población de 8.409 habitantes**, lo que supone un **decremento del 1,06% desde 2016**; en valores absolutos supone una **pérdida de unos 90 habitantes**.

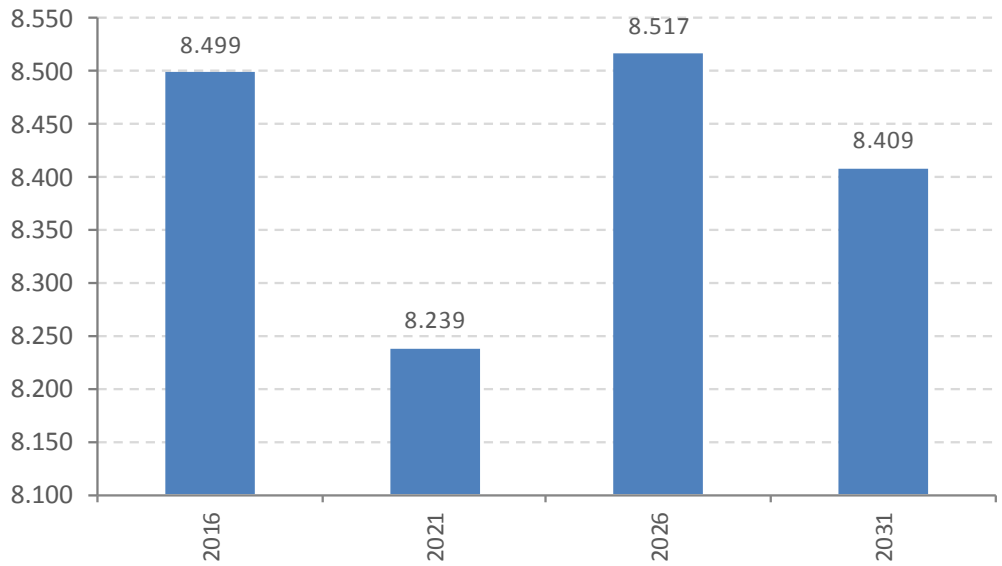


Figura 17. Proyección de población, Archidona.

Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación.

A continuación, se muestran los resultados por grupos de edad, que permitirá conocer cuál será y qué características tendrá la población del municipio de Archidona en los próximos 15 años. En el municipio de Archidona la proyección de población **para 2031 prevé una disminución en la población menor de 64 años**. En concreto, la población menor de 15 años será la que más se reduzca pasando de 1.193 habitantes en 2016 a 456 en 2031, mientras que la población de más de 65 años es la que crece, de 1.628 a 3.552 habitantes en 2031. Por lo que se producirá y acentuará un claro envejecimiento de la población.

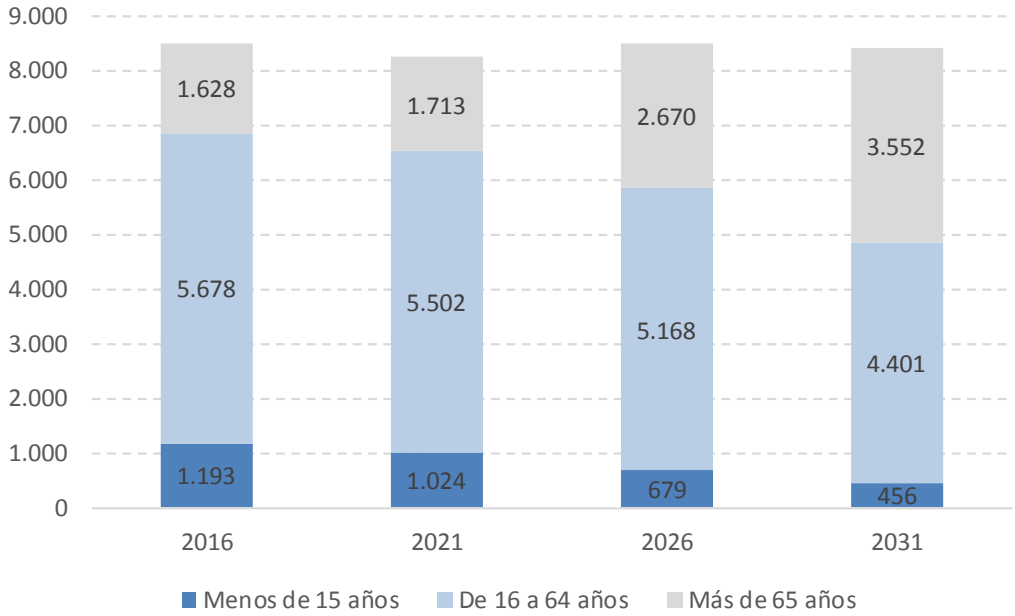


Figura 18. Proyección de población por grupos de edad de Archidona.

Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación.

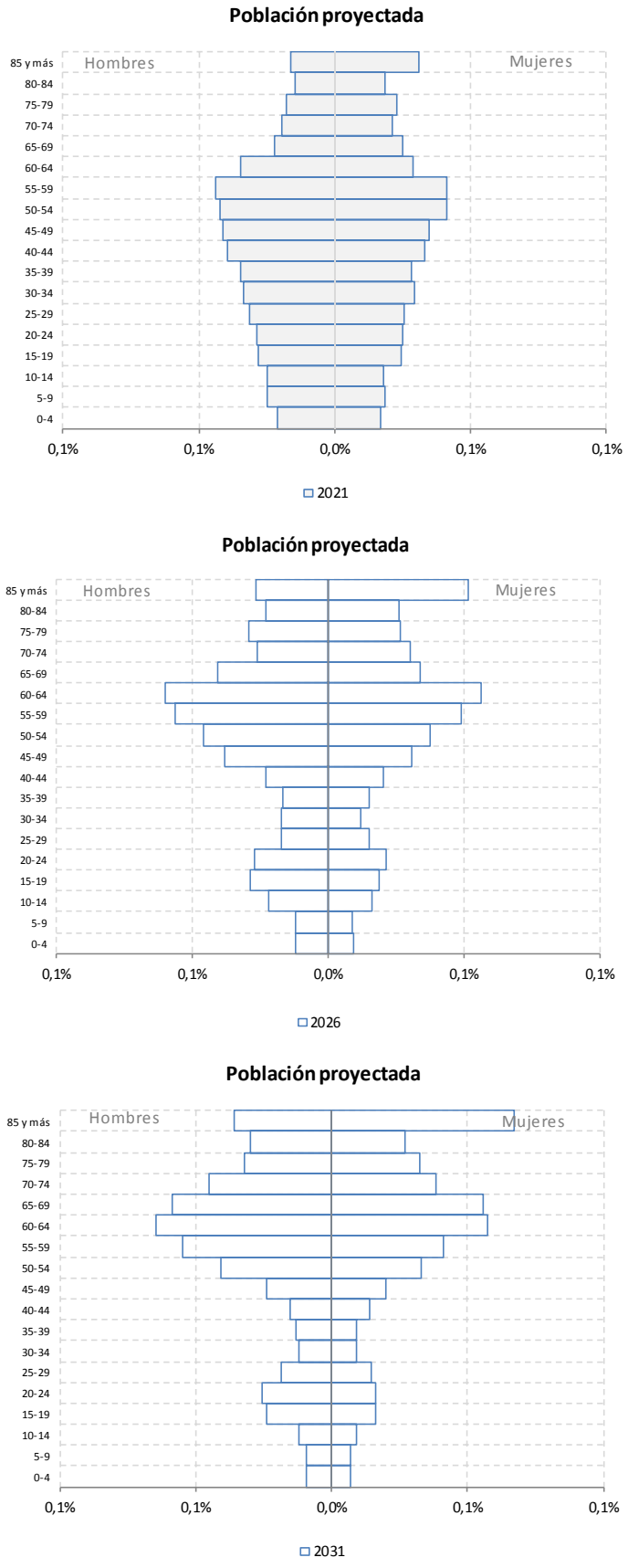


Figura 19. Proyección de población por grupos de edad de Archidona.

Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación.

La pirámide de población proyectada a 2031 presentará una base más estrecha que se ampliará en las cohortes de edad a partir de los 55 a 59 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, **Archidona va a experimentar un claro envejecimiento de la población** en el tiempo de la proyección, pues **disminuye la proporción de niños y niñas, y se incrementa el peso de las personas adultas y ancianas**.

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2021-2031.

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

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

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

Todas estas transformaciones están aumentando los tipos de forma de hogar, pues frente al tipo tradicionalmente mayoritario (matrimonio con hijas e hijos), están incrementando los hogares unipersonales (personas ancianas y divorciadas), monoparentales (padre o madre con hijos/as) 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.

	Archidona
2001	2.742
2011	3.234
Tasa de variación	17,9%

Figura 20. Evolución de Hogares.

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

En el caso de Archidona, en 2011 existen **3.234 hogares**, que han experimentado un incremento del 17,9% respecto a 2001. De estos hogares, uno de cada cuatro está formado por un solo miembro y tres de cada diez están formados por dos miembros, siendo muy cercanas estas cuotas a las registradas tanto en el ámbito comarcal como en la provincia, al contar con una población más envejecida y con menos familias o parejas de reciente formación.

	Archidona		Nororiental de Málaga		Provincia	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
1 persona	731	23,6%	2.608	24,2%	136.238	22,6%
2 personas	910	29,4%	3.136	29,1%	178.897	29,7%
3 personas	701	22,7%	2.434	22,6%	128.932	21,4%
4 personas	604	19,5%	2.213	20,6%	117.111	19,4%
5 y más personas	149	4,8%	374	3,5%	41.320	6,9%
Total	**3.095**	**100%**	**10.765**	**100%**	**602.499**	**100%**

Figura 21. Evolución de Hogares.

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

Se estima que la **evolución de los hogares en Archidona seguirá una tendencia creciente**, pero moderada, como consecuencia del repunte de población hasta 2026 y la posterior estabilización del total en 2031, así se estima que **para 2031** este municipio tenga en torno a **4.153 hogares**. En el último quinquenio estimado se observa que los hogares se mantienen como consecuencia del descenso de la población en este periodo, pero se puede mantener e incluso aumentar el número de hogares por el incremento del número de hogares unipersonales, suponiendo que se van a reproducir los mismos procesos ya observados en otros municipios de estas características en España.

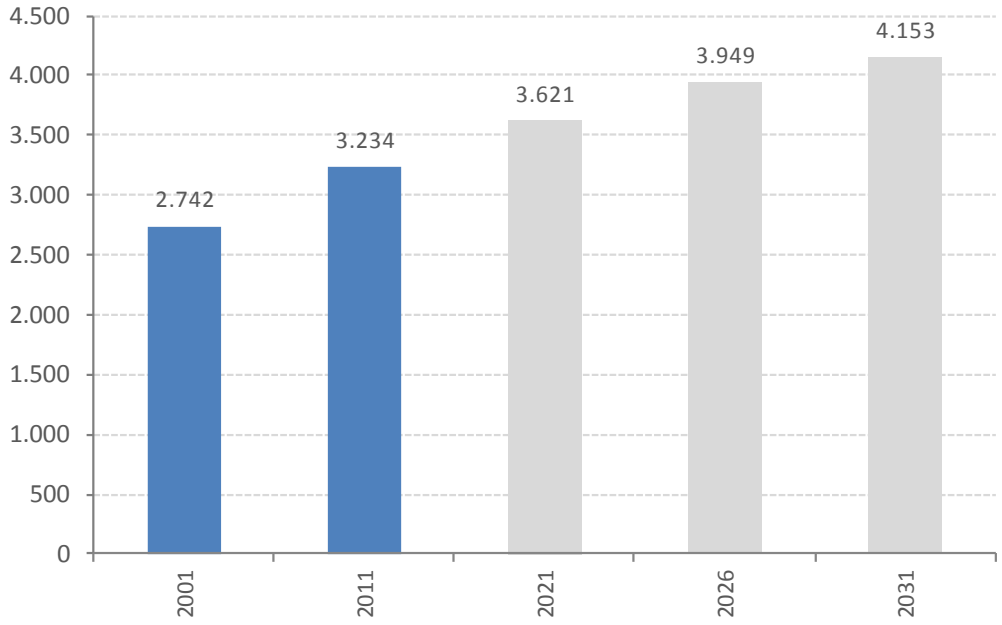


Figura 22. Proyección de hogares, Archidona.

Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

2.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS.

INGRESOS FAMILIARES.

Los valores del IPREM de 2017son 537,84 € mensuales, según consta en la Disposición adicional centésima sexta de la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 (BOE nº.153 de 28/06/2017), con un IPREM anual de 6.454,03 €, ó 7.519,59 € si se incluyen las pagas extraordinarias.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) suele utilizarse como referencia para el acceso a subvenciones y ayudas públicas, estableciéndose habitualmente, un límite superior para los ingresos brutos fijado este como un determinado número de veces el valor actual del IPREM.

En los registros municipales de demandantes de vivienda protegida de la Web de la Junta de Andalucía pertenecientes a la Consejería de Fomento y Vivienda, aparecen los rangos del IPREM distribuidos por familia y municipios.

En relación a dicha información obtenida a través del **Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía**, se ha de indicar que para el municipio de Archidona no consta información estadística, por lo que no procede realizar dicho análisis, al carecer de información estadística oficial.

DEMANDAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Por acuerdo de pleno de 17 de marzo de 2010 se aprueba definitivamente la **Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Archidona**, cuyo contenido se rectifica mediante acuerdos de pleno de 31/05/2010 y 5/08/2010 respectivamente, publicándose el texto íntegro en el BOP 178, de 17/09/2010.

La inscripción en este registro es un requisito para la adjudicación[8]. Respecto al procedimiento de adjudicación, en base a la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, será necesaria la **actualización de la ordenanza reguladora** del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Archidona para adaptarse al mismo.

En relación al **Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**, el Ayuntamiento de Archidona dispone de un modelo de solicitud de inscripción en el mismo:

[8] **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, y **Decreto 1/2012, de 10 de enero**, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

REGISTRO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

1. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S

TITULAR 1

Nombre*:
Apellido 1*:
Apellido 2*:
Fecha de Nacimiento*: Sexo*:
DNI / NIE*:
Nacionalidad*:
Municipio en el que es empadronado actualmente:
Municipio en el que reside actualmente:
Dirección*:
Tipo Vía: Nombre Vía: Nº: Escalera: Piso: Puerta:
Código Postal*: Localidad*: Provincia*:
Teléfono: Teléfono Móvil: e-mail:
Ingresos Anuales*: Año*:

TITULAR 2

Nombre*:
Apellido 1*:
Apellido 2*:
Fecha de Nacimiento*: Sexo*:
DNI / NIE*:
Nacionalidad*:
Municipio en el que es empadronado actualmente:
Municipio en el que reside actualmente:
Dirección*:
Tipo Vía: Nombre Vía: Nº: Escalera: Piso: Puerta:
Código Postal*: Localidad*: Provincia*:
Teléfono: Teléfono Móvil: e-mail:
Ingresos Anuales*: Año*:

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

2. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA

Nombre y Apellidos	Fecha Nacimiento	DNI / NIE	Ingresos Anuales

3. DATOS ECONÓMICOS

Somos de los mismos acreditamos, por todos los conceptos de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año ____ un total de ____ Euros.

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA

5. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Marque el recibo que corresponda en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia pertenezca a alguno de los grupos de especial protección:

- Jóvenes, menores de 35 años.
- Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años.
- Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.
- Familias monoparentales.
- Víctimas de violencia de género, terror o convivencial violenta.
- Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo.
- Personas procedentes de situaciones de ruptura de unidades familiares.
- Emigrantes retornados.
- Personas en situación de rehabilitación, de acuerdo con el Decreto 149/2007, de 12 de junio.
- Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.
- Personas en situación de riesgo por violencia social (acompañar informe Servicios Sociales).
- Sobrantes o restos de viviendas sociales.
- Primer acceso a la vivienda.
- Otros (indicar): ____

6. VIVIENDA A LA QUE OPTA

Régimen acceso:

☐ Propiedad ☐ Alquiler ☐ Alquiler con opción a compra ☐ Alquiler de vivienda social

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

7. SOLICITUD DE GRUPOS PROTEGIDOS

Integrado de los siguientes supuestos señalo que se ajusta a mi unidad familiar o de convivencia actualmente:

- ☐ Vivienda en situación de ruina.
- ☐ Insalubre o inadecuada.
- ☐ Adecuación por otras limitaciones o discapacidades.
- ☐ Vivienda inadecuada por expulsión.
- ☐ Retorno de emigrantes o exiliados políticos o de especial protección económica y sociales.
- ☐ Necesidad de vivienda adaptada.
- ☐ Precariedad.
- ☐ Formación de una nueva unidad familiar.
- ☐ Alojamiento en vivienda compartida o en alojamientos provisionales.
- ☐ Hacinamiento (superior la ratio de personas por m2 útil de vivienda establecida en el art.)
- ☐ Realojados con ruptura de vínculo.
- ☐ Expulsados o separados.

8. DECLARACIÓN RESPONSABLE

- No he/hemos sido objeto de una resolución judicial o firme de cese en ocupación de la vivienda en virtud de un desahucio por falta de pago o cualquier causa, ni otra con análoga o equivalente ocupación.
- Manifiesto/amos conocer la normativa vigente reguladora en los Planes promovidos en cualquiera de los municipios de la comunidad autónoma.
- Conozco/amos y cumplo/imos todos los requisitos exigidos.

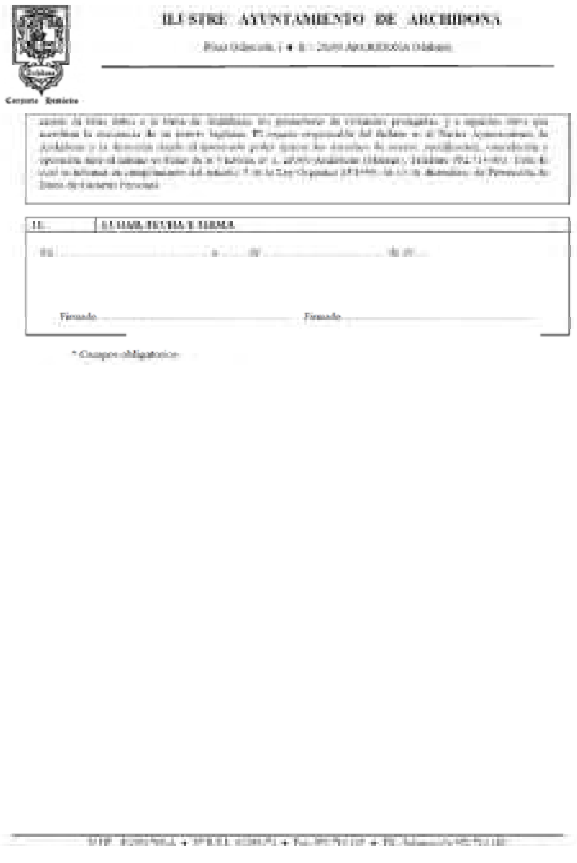
Asimismo, declaro/amos que los documentos relativos a mis/nuestros ingresos corresponden a mi/nuestra situación económica en la actualidad.

9. AUTORIZO

- A que la Administración Pública correspondiente pueda solicitar la información que fuera legalmente necesaria, en el ámbito de mi competencia, con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.
- A que el Ayuntamiento de Archidona proceda al tratamiento informático de los datos que se contienen en la presente solicitud en los términos que establece en la información que expresamente se adjunta.
- A recibir comunicaciones mediante:
  - ☐ Correo Electrónico
  - ☐ SMS (Teléfono móvil)

10. INFORMACIÓN ACERCA DEL TRATAMIENTO DE DATOS

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero denominado "Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Archidona", cuya finalidad es la valoración de las solicitudes de vivienda protegida a fecha del anunciado Registro Público, ubicado en el Registro de Ficheros de Datos Personales de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el Ayuntamiento de Archidona, Plaza Ochavada, 1 de Archidona (Málaga).



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

11. LUGAR, FECHA Y FIRMA

En ____ a ____ de ____ de 20__

Firmado: ____ Firmado: ____

* Campos obligatorios

Finalmente, con fecha 02/02/2017 se somete a información pública el listado con la baremación de solicitudes de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, elevándose dicho listado a definitivo ante la ausencia de alegaciones.

Ilustre Ayuntamiento de Archidona

ANUNCIO

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local con fecha 27 de enero de 2017, se somete a información pública el listado con la **BAREMACIÓN DE SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

BAREMACIÓN REALIZADA A 01/04/2016

Nº ORDEN	SOLICITANTES	DNI	TOTAL
1	MJ.L.O D.R.F	*****037A *****928Q	32
2	A.B F.L	*****483M	31
3	MM.C.C JA.A.V	*****656N *****049Q	30,5
4	M.R.C	*****865W	30
5	JC.V.S C.M.F	*****543T *****142E	30
6	M.F.E M.E.B	*****831W *****356Y	30
7	V.J.B JM.J.T	*****216T *****151K	30
8	M.C M.J	*****771E *****924S	30
9	M.R.R I.R.E	*****717N *****711B	30
10	R.E.S	*****353H	29
11	R.S.J	*****952D	29
12	N.C	*****903A	29
13	F.O	*****785G	29
14	R.A.C	*****1132	28
15	B.E.M.M CA.V.O	*****445Z *****4065	28
16	M.A	*****594D	28
17	I.A A.Z	*****831F *****723W	28
18	M.A.R	*****444J	28
19	MV.V.S	*****418Z	27
20	JL.R.M J.A.M	*****962Z *****195N	27
21	Y.F.S	*****609G	27
22	A.P.R	*****825L	26

Ilustre Ayuntamiento de Archidona

Ilustre Ayuntamiento de Archidona

23	D.G.L	*****573M	25
24	S.R.C	*****258T	25
25	MD.L.T C.G.L	*****496M *****058C	24
26	A.L.C J.J.R	*****887X *****912T	24
27	I.A.M	*****520G	23,5
28	M.R.R MA.A.A	*****932E *****130Z	23
29	S.A.R	*****304B	23
30	V.R.J JA.C.P	*****127V *****162T	23
31	F.G.C	*****235F	22,5
32	E.M.H	*****947D	22
33	R.J.A R.A.M	*****685V *****995H	22
34	M.R.E	*****814T	21
35	JO.G.G	*****0672	19
36	R.S.L D.B.M	*****426D *****103Q	19
37	E.G.M	*****932L	17,5
38	J.M.M	*****994Z	16
39	V.R.R D.S.M	*****614E *****864G	11
40	JM.P.R	*****824H	6

Lo que se expone al público con indicación de que los interesados podrán presentar alegaciones por término de quince días a contar desde la recepción de la notificación del acuerdo, elevándose el listado a definitivo en el supuesto de que no se formulara alegación alguna.

En Archidona, a fecha de firma electrónica.

LA TTE. DE ALCALDESA DELEGADA DE ASUNTOS SOCIALES,
Fdo.: Isabel Alba Paniagua

(Este documento incorpora firma electrónica reconocida, de acuerdo con la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.)

Ilustre Ayuntamiento de Archidona

Según el informe de fecha 02/03/2018 emitido por la trabajadora social de los SSSSCC, constan **40 solicitudes/familias** demandantes de vivienda protegida (63 personas solicitantes y 48 menores), siendo las características de las mismas las siguientes: 15 personas solicitantes de vivienda que viven solas (9 hombres y 6 mujeres); 7 familias monoparentales (5 de ellas mujeres); 6 familias numerosas, 4 de ellas extranjeras, y un total de 48 menores afectados; 21 familias solicitantes menores de 35 años y 3 mayores de 65 años (2 de ellas con movilidad reducida); del total de solicitantes hay 9 familias extranjeras (7 de ellas marroquíes) todas con menores a su cargo; 8 familias con necesidades especiales; y un total de 10 personas y/o familias en situación de riesgo de exclusión social (2 de ellas extranjeras). Asimismo, se reconocen situaciones de violencia de género.

Del informe anterior, extraemos la siguiente información en relación a la situación habitacional de las viviendas en las que residen las familias solicitantes: **3 viviendas pendientes de desahucio, 2 en situación de ruina, 4 con necesidad de adaptar la vivienda, 9 alojadas en casa de otros familiares, y 1 vivienda** cuya superficie es inadecuada al número de personas que la habitan (**hacinamiento**).

De la información anteriormente facilitada, y del contenido del informe, no es posible determinar el núcleo/s de población donde residen las personas/familias vulnerables.

Finalmente, en cuanto al régimen de vivienda demandada por las personas solicitantes, todas hacen referencia a alquiler de vivienda social y un 50% además, a alquiler con opción a compra.

2.2.4. SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y PERSONAS Y COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y/O RESIDENCIAL.

El problema de la vivienda es un problema de desigualdad social, es el incumplimiento del derecho fundamental de toda persona a una vivienda apropiada, entendiendo con ello la que reúne condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, y además, que permite el adecuado desarrollo personal en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral.

No es fácil conocer con exactitud el número y las circunstancias de las personas que puedan estar experimentando alguna necesidad en relación a la vivienda. Tampoco es fácil obtener una aproximación estadística ni siquiera mediante proyecciones de población. La inexistencia de fuentes estadísticas específicas y suficientemente actualizadas no permite un análisis a nivel municipal.

Sin embargo, es un objetivo de este PMVS conocer aunque sea de manera aproximada cuánta población residente en el municipio de Archidona podría ser usuaria potencial de políticas relacionadas con la vivienda, ya se trate de vivienda en régimen de propiedad, alquiler, como los alojamientos, pisos tutelados, residencias, etc.

El PMVS de Archidona debe determinar y cuantificar a las personas y/o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial, y aquéllas que por razones estructurales o coyunturales sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

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 y que deben ser objeto de una atención especial.

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

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

Estas personas y colectivas se analizan en base a:

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

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

La vivienda como derecho y como necesidad básica de todas las personas, siempre ha sido un recurso demandado por la ciudadanía. En el municipio de Archidona la problemática ha sido tanto la falta de ella como la inadecuación de la misma a las nuevas necesidades. Desde los Servicios Sociales Comunitarios y desde el propio Ayuntamiento se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos disponibles en cada momento relacionados con la vivienda, y dando, por parte del Ayuntamiento solución a las necesidades planteadas ubicando a las familias con necesidades habitacionales en las viviendas municipales existentes.

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

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

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

En referencia a personas y colectivos en riesgo de exclusión social, según la información facilitada por el ayuntamiento, consta informe de los Servicios Sociales Comunitarios (SSSSCC) de la Diputación Provincial de Málaga para el programa extraordinario de ayuda a la contratación de Andalucía, del 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 prorrogado mediante orden de 24 de abril de 2016, según el cual en el municipio de Archidona existe un número aproximado de 70 personas en riesgo de exclusión social, aunque hubo 169 solicitudes.

Igualmente se analiza la información facilitada por los SSSSCC relativa a las ayudas concedidas en el año 2017 y 2016 y servicios prestados, lo que nos permite cuantificar las personas usuarias de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad en esos años, conocer su perfil y características de la unidad familiar, el número de personas mayores en situación vulnerable y aquellos grupos que se encuentran en una situación de exclusión residencial, así como nos da información sobre las necesidades detectadas en función de las ayudas y servicios prestados.

Dentro de las funciones a desarrollar por los SSSSCC, en la Carta de Servicios Sociales Comunitarios se recogen los siguientes servicios prestados:

- Información, valoración, orientación y asesoramiento.
- Ayuda a domicilio.
- Actividades de ocio y tiempo libre para mayores.
- Convivencia y reinserción social.
- Cooperación social.
- Ayudas económicas de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Ayudas de emergencia.
- Ayudas por nacimiento para municipios menores de 5.000 habitantes.
- Atención a la dependencia.

Según las Bases reguladoras para la concesión de las ayudas económicas de los Servicios Sociales Comunitarios de la Diputación Provincial de Málaga para el ejercicio 2017 (BOP nº 69 de 11 de abril de 2017) y 2016 (BOP nº 62 de 4 de abril de 2016), las ayudas se definen como prestaciones temporales de carácter preventivo destinadas a aquellas personas y/o unidades de convivencia que no dispongan de medios económicos suficientes para cubrir sus necesidades básicas y en las que concurran factores de riesgo social y/o situaciones de violencia de género. Las personas beneficiarias de las ayudas deben ser mayores de edad o menores emancipadas, en nombre propio o como representantes de su unidad de convivencia, que residan y estén empadronadas en cualquiera de los municipios menores de 20.000 habitantes de la provincia de Málaga y que carezcan de medios económicos suficientes para atender sus necesidades básicas.

En las Bases reguladoras se establecen los tipos de ayudas económicas, en función de las necesidades planteadas y de su valoración técnica, recogiéndose en las del año 2016 tres tipos de ayuda, que se ampliaron a cuatro en las del 2017. Las ayudas de urgencia y emergencia social y contra la pobreza energética de los SSSSCC, se concederán de forma directa previa solicitud, no estando recogidas en los datos que se aportan a continuación.

Las ayudas concedidas por los SSSSCC para los años 2016 y 2017 son las siguientes:

- **Ayudas económicas de apoyo a la convivencia e inserción social** (artículo 7 de las Bases reguladoras de los años 2016 y 2017).
- Ayudas económicas para mujeres víctimas de violencia de género (artículo 8 de las Bases reguladoras de los años 2016 y 2017).
- Ayudas económicas familiares (artículo 9 de las Bases reguladoras de los años 2016 y 2017).
- Ayudas para la adecuación funcional de viviendas de personas discapacitadas con movilidad reducida[9] (artículo 10 de las Bases reguladoras del año 2017).

Ayudas económicas de apoyo a la convivencia e inserción social: Son prestaciones económicas temporales dirigidas a mejorar la convivencia, apoyar la inserción y prevenir la marginación social de personas, familias o unidades de convivencia en situación de riesgo social, y complementan las intervenciones técnicas de los SSSSCC. Los conceptos de esta ayuda para el año 2017 son:

- a) Cobertura de necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia. Tiene un importe máximo de 600 € por cada miembro, sin que pueda superar los 1.800€/año.
- b) Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda. Pequeñas reparaciones de menor cuantía, pintura y aislamiento, enseres domésticos. La cuantía no podrá superar los 1000 €/año.
- c) Apoyo al alquiler de vivienda que eviten la desestructuración de la situación personal y/o de convivencia. La cuantía no podrá superar los 400 €/año en los casos de de apoyo al pago de fianza, de 200 €/mes en los casos de apoyo al pago de la cuota mensual. Solo por un periodo de 2 meses se podrá pagar la cuantía total del alquiler, lo que no superará los 800 €/año.
- d) Atención y cuidados para la salud. La cuantía no podrá superar los 1000 €/año.
- e) Ayuda escolar. La cuantía no podrá superar los 100 € por menor/año.
- f) Suministros mínimos vitales (electricidad, gas y agua). La cuantía no podrá superar los 600 €/año.

[9] Estas últimas se incorporaron en las Bases reguladoras del 2017 (BOP nº 69 de 11 de abril de 2017).

- g) Necesidad sobrevenida y debidamente acreditada. La cuantía no podrá superar los 600 €/año.

Ayudas económicas para mujeres víctimas de violencia de género: ayudas económicas destinadas al apoyo de mujeres víctimas de violencia de género, y dirigidas a la cobertura de necesidades básicas de ellas y sus hijos. Éstas son incompatibles con las ayudas de apoyo a la convivencia y reinserción social.

Ayudas económicas familiares: Son prestaciones complementarias, de carácter temporal, dinerarias o en especie, que se conceden a las familias para la atención de necesidades básicas de los y las menores a su cargo cuando carecen de recursos económicos suficientes para ello y van dirigidas a la prevención, reducción o supresión de factores que generen situaciones de dificultad o riesgo social para los y las menores con el fin de favorecer su permanencia e integración en el entorno familiar y social, evitando situaciones de desprotección que pudieran producirse de continuar las mismas circunstancias. Esta ayuda se enmarca en el Convenio anual entre la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y la Diputación Provincial de Málaga. Los conceptos de ayudas son:

- Necesidades básicas de los menores: alimentos, ropa, calzado, aseo, higiene doméstica, leche maternizada y medicamentos.
- Otras necesidades: pañales, material escolar no financiado.
- Excepcionalmente podrán incluirse: alquiler, suministros básicos de electricidad, gas y agua, y adquisición de enseres y mobiliario que repercuta en el bienestar del menor.

Se establece una cuantía por "familia" para necesidades básicas que dependerá del número de personas menores que convivan en el domicilio familiar.

Además de las anteriores, en el supuesto que haya otras necesidades extraordinarias, se incrementarán dichas cuantías. En cualquier caso, estas ayudas no podrán concederse por un período superior a 6 meses.

Ayudas para la adecuación funcional de viviendas de personas con movilidad reducida: destinadas a sufragar gastos de de adaptación de la vivienda habitual a necesidades específicas de movilidad con el objeto de garantizar la integración familiar y social, su desenvolvimiento y la mejora de la calidad de vida.

La cuantía de la ayuda será del 100% de los gastos subvencionables hasta un máximo de 2.000 €/año, no pudiéndose solicitar este tipo de ayuda en los dos años siguientes a la concesión.

De forma general, en las Bases se establece una cuantía máxima de todas las ayudas, por año y unidad de convivencia que será el 50% del IPREM anual referido a 14 pagas.

El análisis de cada una de las ayudas nos permite conocer las situaciones vulnerables en relación a la satisfacción del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como las personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial.

En relación a esto, en el artículo 11 de las Bases del año 2016 (BOP nº 62 de 4 de abril de 2016) y artículo 12 de las Bases del año 2017 (BOP nº 69 de 11 de abril de 2017) se recogen los criterios de valoración de las solicitudes de ayuda a los SSSSCC de acuerdo a la situación económica y social de las personas beneficiarias y de la unidad familiar.

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

RENTA FAMILIAR	BAREMO
SIN INGRESOS/ INGRESOS HASTA EL 25% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	10 PUNTOS
INGRESOS HASTA EL 50% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	8 PUNTOS
INGRESOS HASTA EL 75% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	6 PUNTOS
INGRESOS HASTA EL 100% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	4 PUNTOS

2. SITUACIÓN SOCIAL

SITUACIONES SOCIALES A VALORAR	BAREMO
PERSONAS Y/O UNIDADES DE CONVIVENCIA EN TRATAMIENTO POR LOS EQUIPOS DE SSSSCC	1 PUNTO
UNIDADES DE CONVIVENCIA MONOPARENTALES	1 PUNTO
UNIDADES DE CONVIVENCIA CON 1 MIEMBRO ADULTO EN SITUACIÓN DE PARADO DE LARGA DURACIÓN (MÁS DE UN AÑO)	1 PUNTO
PARADOS DE LARGA DURACIÓN MAYORES DE 45 AÑOS (MÁS DE UN AÑO)	1 PUNTO
PERSONAS CON MINUSVALÍA MAYOR DE 35% RECONOCIDA* O VALORADAS COMO PERSONAS DEPENDIENTES	1 PUNTO

Estos criterios de valoración ofrecen datos de la situación social de la persona beneficiaria de la ayuda y permite extraer datos sobre el número de personas y familias que se encuentran en riesgo de exclusión social y residencial.

Los servicios sociales que prestan atención en el municipio pertenecen a la zona de trabajo social (ZTS) "Norte Los Montes" teniendo una UTS específica para el municipio de Archidona. El número de personas que se aproxima al servicio o que son derivadas de otros sistemas supone un indicador cuantitativo aproximado de la población que se encuentra en riesgo o de emergencia habitacional.

Dentro de los servicios identificados en la Carta de Servicios Sociales Comunitarios, para la redacción del PMVS se han analizado aquellos relacionados con el acceso y derecho a una vivienda digna y adecuada. Según la información aportada desde los SSSSCC, con carácter de cifras aproximadas, de los dos últimos años obteniéndose los siguientes datos:

ATENCIÓN AL MUNICIPIO EN 2016

Según los datos facilitados por los SSSSCC, en 2016 la población de personas **mayores de 65 años** en el municipio de Archidona era de **1.656 personas**.

SERVICIO PRESTADO	USUARIOS/AS (con repetición)	INTERVENCIONES	HORAS DE INTERVENCIÓN/AÑO
Información y asesoramiento.	1.433	799	--
Ayuda a domicilio[10].	103	--	40.839
Atención a la Dependencia.	274	83	--
Convivencia y reinserción.	--	7 (13 adultos y 11 menores)	--
Ayudas económicas complementarias.	--	9	--
Ayudas económicas familiares.	--	6	--
Ayudas a nacimientos.	--	0	--

[10] Incluye la ayuda a domicilio tanto a cargo del presupuesto propio de Diputación, como del de la Junta de Andalucía.

SEXO DE LA PERSONA SOLICITANTE 1: hombre, 2: mujer	NACIONALIDAD	CONCEPTO DE AYUDA
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
1	extranjera	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.
1	española	Apoyo al alquiler de vivienda que eviten la desestructuración de la situación personal o de convivencia.
2	española	Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda.

Analizados los datos correspondientes a las ayudas concedidas por los SSSSCC en **2016** se puede concluir que, al menos **9 familias se encuentran en riesgo de exclusión social**, pues tienen dificultades para asumir algunos gastos relacionados con la vivienda. De las 9 personas solicitantes, 7 son mujeres, y sólo una de las personas solicitantes (hombre) es extranjera. La mayoría de las familias no pueden atender las necesidades básicas del hogar, pues **8 de ellas necesitan ayuda** para el acondicionamiento de su vivienda que garantice unas condiciones mínimas de **habitabilidad**, y **1 familia necesita ayuda para el alquiler**.

2017

Según los datos facilitados por los SSSSCC, en 2017 la población de personas **mayores de 65 años** en el municipio de Archidona era de **1.628 personas**.

SERVICIO	USUARIOS (con repetición)	INTERVENCIONES	HORAS DE INTERVENCIÓN/AÑO
Información y asesoramiento.	1.527	943	--
Ayuda a domicilio.	131	--	53.191
Atención a la Dependencia.	284	47	--
Convivencia y reinserción.		13 (24 adultos y 20 menores)	--
Ayudas económicas complementarias.	--	16	--
Ayudas económicas familiares.	--	7	--
Ayudas a nacimientos.	--	0	--

SEXO DE LA PERSONA SOLICITANTE 1:hombre 2: mujer	NACIONALIDAD	Nº PERSONAS UNIDAD FAMILIAR	CONCEPTO DE AYUDA
2	ESPAÑOLA	3	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	1	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	EXTRANJERA	2	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
1	EXTRANJERA	4	Atención y cuidados para la salud.
1	EXTRANJERA	4	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
1	ESPAÑOLA	2	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	3	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
1	ESPAÑOLA	1	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	3	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	3	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
1	EXTRANJERA	4	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	EXTRANJERA	5	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	5	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	1	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
1	ESPAÑOLA	1	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.
2	ESPAÑOLA	5	Necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia.

Analizados los datos correspondientes a las ayudas concedidas por los SSSSCC en **2017** se puede concluir que, al menos **16 familias (47 personas) se encuentran en riesgo de exclusión social**, pues tienen dificultades para asumir algunos gastos relacionados con la vivienda, aunque ha habido **943 intervenciones** por parte de los SSSSCC. De las 16 personas solicitantes, 10 son mujeres, y sólo 5 de las personas solicitantes son extranjeras (3 hombres y 2 mujeres). El número de miembros de la familia oscila entre 2 y 5 personas, y sólo 4 de ellas viven solas. La mayoría de

las familias, 15 de las 16, no pueden atender las necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar hogar, y 1 familia extranjera, necesita atención y cuidados para la salud.

Al ser los datos anteriores datos protegidos, se desconoce si las personas/familias solicitantes de ayuda en 2017 son las mismas que la solicitaron en el año 2016, en cualquier caso, han aumentado tanto el número de familias necesitadas de ayuda como las intervenciones realizadas lo que se traduce en un **incremento de las personas y/o familias en riesgo de exclusión social y/o residencial**, lo que contrasta con la reducción de las solicitudes de otros servicios municipales de ayuda como son el comedor social del CEIP San Sebastián.

Por otro lado, según informe de los SSSSCC con relación a las personas en riesgo de exclusión social, hubo unas **70 personas** acogidas al programa extraordinario de ayuda a la contratación de Andalucía del 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, prorrogado mediante Orden de 24 de abril de 2016, aunque hubo **169 solicitudes**.

Finalmente, como se ha indicado en el apartado anterior (2.2.3. Análisis del perfil de demandantes de vivienda), en el municipio de Archidona nos encontramos la siguiente problemática entre las personas/familias solicitantes de vivienda protegida (**40 solicitudes/familias** (63 personas solicitantes) y un total de 48 menores): 8 con **necesidades especiales**, 9 familias extranjeras, 10 en situación de **riesgo de exclusión social**, 3 en situación de **desahucio** (1 de ellas pendiente de embargo), 2 en situación de **ruina**, 4 con problemas de **accesibilidad**, 9 **sin vivienda** (alojadas en casa de otros familiares), 1 de superficie inadecuada (**hacinamiento**).

En cuanto a la violencia de género, según el Informe estadístico Sistema VioGén-2018 de 30 de abril de 2018 del Ministerio del Interior, Málaga es la provincia andaluza con mayor número de víctimas por violencia machista, y la segunda del territorio español. Según la información facilitada por los Servicios Sociales Comunitarios y el Área de Igualdad de la Diputación de Málaga, en el municipio de Archidona **existen casos de violencia machista**, y por tanto, viviendas inseguras.

Respecto a los casos de violencia machista, el número de atenciones individualizadas (jurídicas, sociales y psicológicas) a mujeres y menores víctimas de violencia de género realizadas en la provincia por el Área de Igualdad de la Diputación de Málaga en lo que va de año, hasta 30 de Septiembre 2018, es de 2.183 atenciones[11], 351 en la comarca Norte Los Montes. En cuanto a los servicios prestados, en lo que va de año se han dado un total de 50 móviles de seguridad, (aunque actualmente hay sólo 30 activos en la provincia, 6 de ellos en la comarca Norte-Los Montes), y se han concedido 26 ayudas económicas por violencia de género, además de las concedidas por los SSSSCC.

Por su parte, según información municipal, en los dos últimos años se han registrado entre 3 y 4 casos de violencia de género, habiéndose en algún caso derivado a casas de acogida fuera de la comarca.

En conclusión, y atendiendo a la información facilitada por el Ayuntamiento, por los Servicios Sociales Comunitarios (SSSSCC) y el Área de Igualdad de la Diputación Provincial de Málaga en relación a personas con riesgo de exclusión social y/o residencial, y en función de la clasificación FEANTSA[12], estos son resumidamente los datos obtenidos:

[11] Nos referimos a número de atenciones con repetición, por lo que este número no coincide con número de personas que sufren violencia machista

[12] Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con "Personas sin Hogar".

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR AYUNTAMIENTO Y SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS
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 que vivan en la calle. **NO** se tiene conocimiento de personas que necesiten pernoctar en un albergue. En cualquier caso, si esta necesidad se presentase, ni en el municipio de Archidona, ni en la comarca Nororma de la que forma parte, existe equipamiento público para personas sin hogar. El único equipamiento público destinado a personas sin techo en la provincia de Málaga se encuentra en Málaga capital.
SIN VIVIENDA	**Personas alojadas que no disponen de vivienda.**	**Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres, albergues para personas trabajadoras temporeras, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.[13]**	**NO** se tiene conocimiento de personas sin vivienda que se encuentren alojadas en centros dedicados a colectivos vulnerables ni existen en el municipio centros de este tipo. **SI** existe 1 residencia para personas mayores de la Diputación, actualmente en obras (Residencia San Carlos, 37 plazas), y 1 Geriátrico y Centro de día municipal (80 plazas) que tiene una concesión administrativa. **SI** hay **1 albergue municipal de transeúntes (8 plazas),** y 1 albergue de ciudad (34 plazas de gestión privada). **SI** hay viviendas municipales en régimen de alquiler (24 viviendas), todas ocupadas excepto dos. **SI** hay 9 familias que no tienen vivienda que conviven con otros/as familiares.
VIVIENDA INSEGURA	**Vivienda en situación de inseguridad jurídica.**	**Ocupación ilegal o sin título.** **Inmigrantes en situación irregular**	**SI** existen viviendas ocupadas de forma ilegal y/o irregular: 7 viviendas del VPP.MA-7092-AY y 1 del VPP.MA-0978; 1 de un banco, y la casa del guarda del recinto ferial. **SI** hay 2 familias extranjeras en riesgo de exclusión social entre las demandantes de VPP.

[13] La Residencia San Carlos ubicada en calle Carrera, es una residencia pública de la Diputación Provincial de Málaga. Actualmente está en obras, y una vez concluidas estas, contará con 37 plazas.

El Geriátrico municipal con Centro de Día situado en calle Fresca, tiene capacidad para 80 plazas, y aunque cuenta con algunas plazas públicas, su gestión es privada mediante concesión administrativa.

En cuanto a los posibles alojamientos transitorios: en el albergue municipal de transeúntes sólo se permite la estancia por una noche; y el "albergue de ciudad", aunque es titularidad municipal, tiene una concesión administrativa para su gestión.

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR AYUNTAMIENTO Y SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS
	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.	Respecto a la inseguridad económica, la mayoría de viviendas libres en el municipio son en régimen de propiedad (compra o hipoteca y/o herencia). Se desconoce la existencia de impago de hipotecas. SI hay 1 vivienda pendiente de embargo. SI se ha iniciado 2 procedimiento de desahucio de las viviendas públicas ocupadas ilegalmente, y otras 3 de las situaciones irregulares están en proceso de revisión de expediente. Según informe de la trabajadora social, hay otras 3 personas/familias inscritas en el registro de demandantes de vivienda por estar pendiente de desahucio (no sabemos si se refiere a las mismas). NO se tiene conocimiento del porcentaje de hombres y mujeres propietarios o sin son cotitulares en caso de parejas, aunque según el informe de la trabajadora social, el número de solicitudes de familias monoparentales mujeres es mayor que el de hombres. SI consta la dificultad de algunas familias para hacer frente al pago de los suministros básicos y/o necesidades básicas tal como se desprende de los datos facilitados por los SSSSCC relativos a las ayudas concedidas en los dos últimos años (en 2017, 16 familias (47 personas)), y en 2016 había 1 que específicamente recibía ayuda para el pago del alquiler.
	Inseguridad por violencia machista o cualquier otra en el ámbito familiar.	Situación de maltrato.	SI existen situaciones de mujeres víctimas de violencia machista.
VIVIENDA INADECUADA	Personas viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	NO se tiene conocimiento de la existencia de personas viviendo en edificaciones inadecuadas o no convencionales (caseta/corral) reutilizadas para vivir.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna. (**)	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves, en mal estado.	SI se tiene conocimiento de situación de "infravivienda" tal como se define (**). En 2016, hubo 8 familias que recibieron ayudas de habitabilidad y acondicionamiento de la vivienda. Hay 170 solicitudes de personas interesadas en el programa de rehabilitación autonómica (87 de ellas mujeres). Aunque se desconoce la situación real del parque de viviendas del municipio, dado el número de solicitudes de rehabilitación, la antigüedad del parque de viviendas y las características de los núcleos urbanos, podemos afirmar que existen viviendas con problemas estructurales y/o constructivos, o en mal estado necesitadas de intervención. SI existen **3 ámbitos de infravivienda** de acuerdo a la definición del artículo 61 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto (ver apartado 2.3.4).

COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR AYUNTAMIENTO Y SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIOS
	Hogares en situación de grave hacinamiento.	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.	**SI** se tiene conocimiento de problemas puntuales de hacinamiento (temporeros), y algunas viviendas con un número elevado de personas censadas. Según los datos del Padrón 2017, hay **34 viviendas** con más de 6 personas censadas por vivienda, y en 5 de ellas, el número de personas censadas es mayor de 10. De las personas demandantes de VPP, hay **9 familias** en casa de otros familiares, y **1** con una **superficie inadecuada** de vivienda.
	Vivienda no adecuada a las necesidades.	Discapacitados en viviendas no adaptadas	**SI** existen **17 edificaciones** plurifamiliares con las zonas comunes inaccesible, y **14 de ellas** (de PB +3) no disponen de ascensor. Además, existe un número elevado de viviendas inadecuadas y/o inaccesibles por las propias características de la vivienda y por la inaccesibilidad urbana. En el núcleo urbano de Archidona existe un proceso de envejecimiento de la población, no hay relevo generacional. Estas personas mayores no tienen sus viviendas adaptadas, y son ahora inadecuadas (baños, escaleras,...) a las necesidades de las personas que las habitan. Por la propia tipología de las viviendas, hay una elevada cantidad de viviendas con barreras arquitectónicas en las que, como se ha indicado, residen personas mayores con problemas de movilidad de diversos grados y en las que es muy difícil la reforma o adaptación de la misma, en algunas ocasiones imposible, no solo por la vivienda, sino por la propia inaccesibilidad urbana del núcleo urbano de Archidona. En 2018 se han tramitado **27 solicitudes** al **Programa de adecuación funcional básica de viviendas,** habiéndose concedido **24 ayudas**.

(*) Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad y suministros básicos (agua, luz, gas,...), pues de no recibir ayudas, podrían desembocar en situación legal de desahucio.

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

Junto a los dispositivos públicos de atención social, cuyo apoyo a las familias incide en muchos casos sobre la vivienda de forma directa o indirecta, se ha de mencionar también los recursos privados sin ánimo de lucro, gestionados por organizaciones de la sociedad civil con una orientación social y/o política. En el municipio de Archidona nos encontramos con diversos colectivos: Asociación Ochavalia (economato), Asoc. Mujers Arx Domina, ...

2.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.

2.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

El total de viviendas existentes en Archidona, según los datos recogidos del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE), es de **4.206**[14].

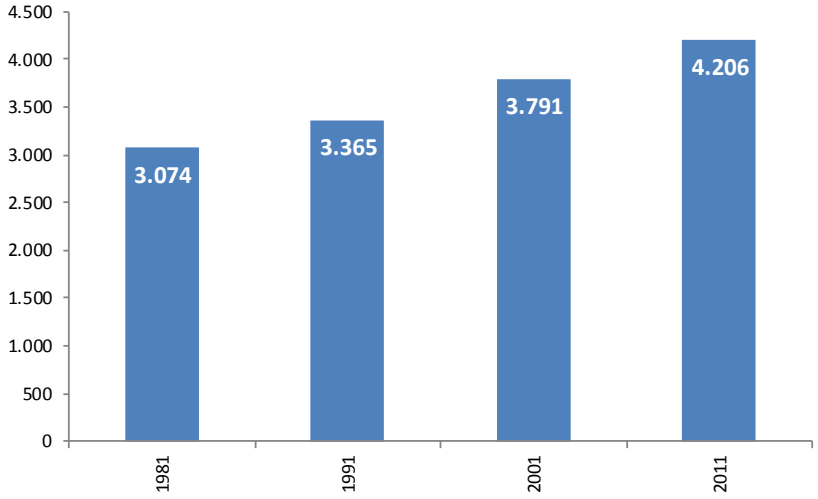


Figura 23. Evolución de las viviendas totales.
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas. INE.

De este total, la mayor parte corresponden al tipo de viviendas principales con un 76,9%, mientras que el **23,1%** restante corresponde a las **no principales**. En dicha evolución observamos una línea ascendente de viviendas en el municipio. En 30 años, es decir, desde 1981 a 2011, fueron un total de 1.132 viviendas construidas.

Si comparamos estos datos con la comarca vemos que el escenario se repite, ya que las viviendas principales son mayoría y con un porcentaje similar (76,6%), en el conjunto de la provincia representan el 67,6%.

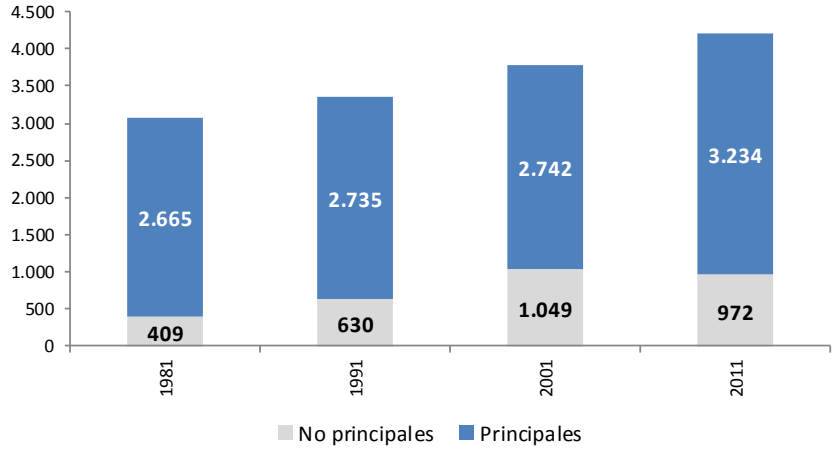


Figura 24. Evolución de las viviendas totales
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

[14] Según información municipal, el **número de viviendas es de 4.213**.

Estableciendo una comparativa con el Censo de 2001, se comprueba que la variación total de viviendas familiares es positiva (+10,9%), **creciendo el número de viviendas principales** y descendiendo ligeramente las no principales. Por su parte, en la comarca las viviendas familiares han experimentado un crecimiento del 15,0% y en la provincia de Málaga un 24,8%.

VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES.

De las 4.206 viviendas censadas en el **año 2011** en el municipio de Archidona, se detectan que **972 no son principales**.

Tipos de viviendas	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%
Principal	2.665	86,7%	2.735	81,3%	2.742	72,3%	3.234	76,9%
No Principal (*)	409	13,3%	630	18,7%	1.049	27,7%	972	23,1%
Segunda residencia	*26*	*0,8%*	*119*	*3,54%*	*425*	*11,21%*	*344*	*8,19%*
Vacías	*383*	*12,5%*	*511*	*15,19%*	*618*	*16,30%*	*628*	*14,92%*
Otras	*-*	*0,0%*	*-*	*0,00%*	*6*	*0,16%*	*n.d.*	*0,00%*
Total	**3.074**	**100%**	**3.365**	**100%**	**3.791**	**100%**	**4.206**	**100%**

Figura 25. Evolución de las viviendas principales y no principales.

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

SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA.

Según los datos del Censo de Población de 2011, el 40,5% de las viviendas familiares de Archidona están pagadas, un **31,8% están pendientes de su pago** y un 9,9% se han heredado.

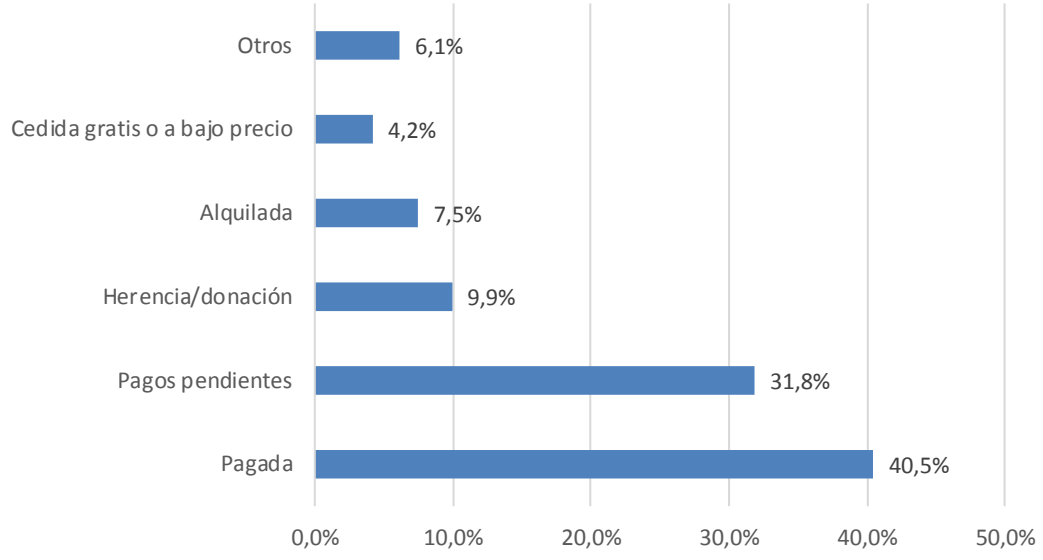


Figura 26. Viviendas según régimen de tenencia.

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

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS Y NÚMERO DE HABITACIONES.

Según datas del SIMA, la franja más representativa de la superficie de viviendas es de entre **76 y 90 m²**, con más del **35% del total**.

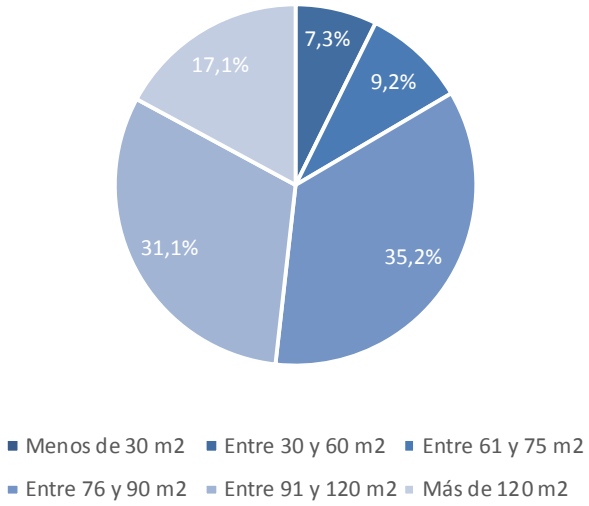


Figura 27. Viviendas según metros cuadrados.

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

Por otro lado, casi ocho de cada diez viviendas en Archidona constan con **más de 5 habitaciones**, cuota ligeramente inferior a la observada en la comarca (80,5%) y muy por encima de la media en la provincia (59,6%).

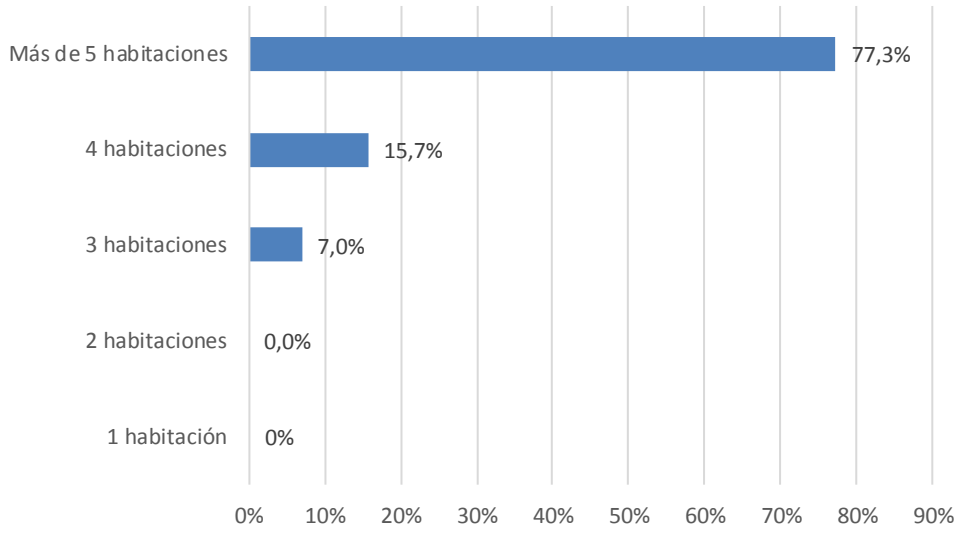


Figura 28. Viviendas según número de habitaciones.

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA. TIPOLOGÍA.

En cuanto al grado de obsolescencia podemos destacar que el 94,4% de los edificios se encuentran en buen estado, un **4%** de los mismos tienen **alguna deficiencia** y solamente un **1,3%** de los mismos están en **mal estado**. Además, un **0,3%** de los edificios en el municipio están en **estado ruinoso** (son concretamente nueve edificios[15]).

[15] Según información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011.

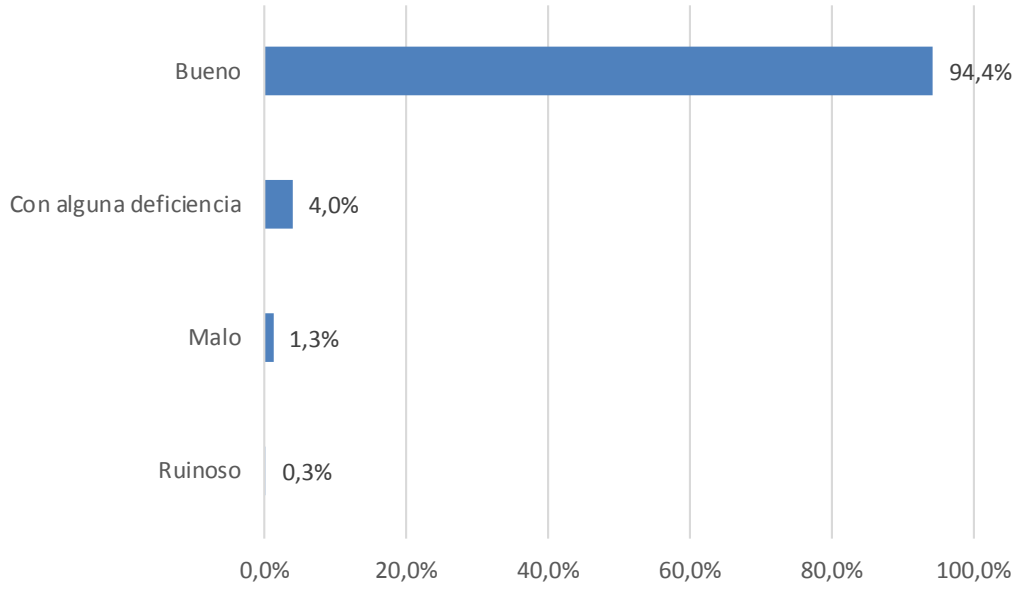


Figura 29. Grado de obsolescencia de los edificios.

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

Respecto a la antigüedad de las viviendas en Archidona, la mayor parte de las ellas se han construido entre la década de los 80 (21,7%) y de los 70 (16,8%), si bien en las dos últimas décadas se registran cuotas también importantes. Tan sólo el 5,5% es de antes de 1950, y un 5,1% anterior a 1900.

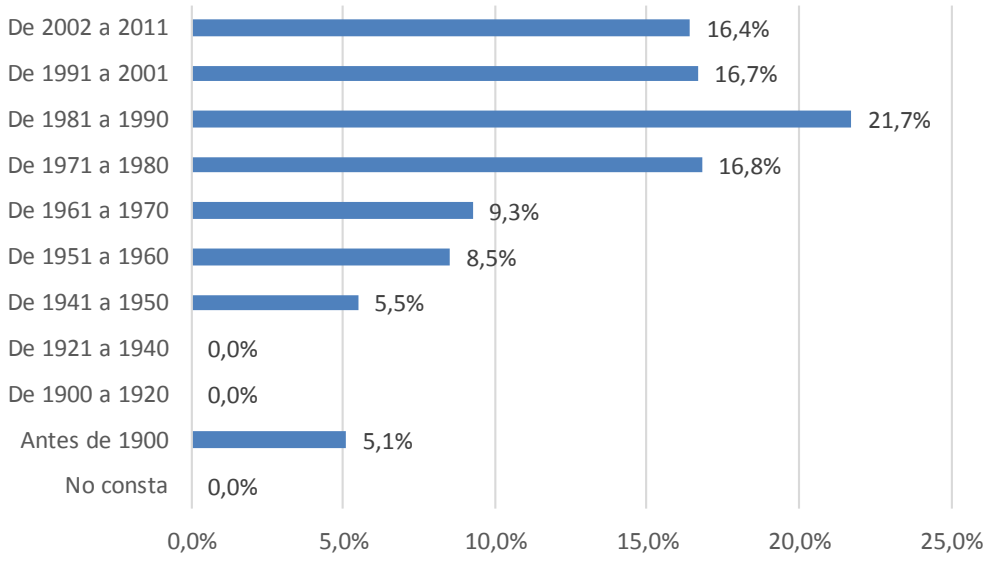


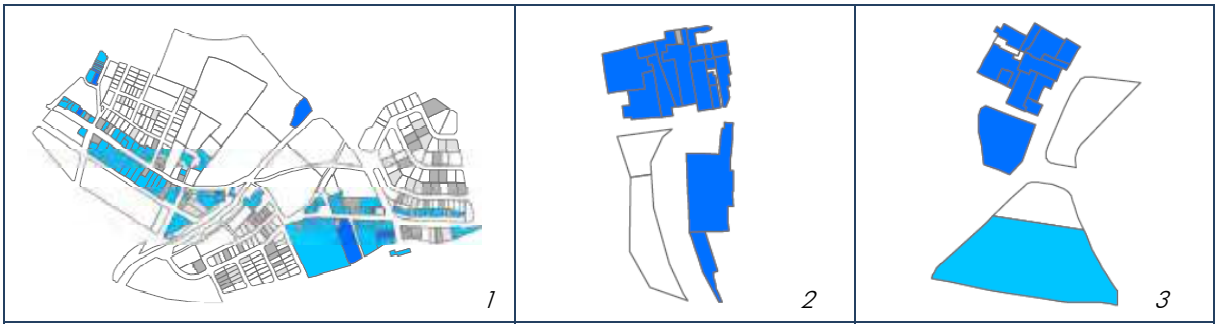
Figura 30. Viviendas familiares según antigüedad.

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

Igualmente, según la información catastral, la mayoría de edificaciones en el núcleo urbano de Archidona, son posteriores a 1957, y lo mismo ocurre con los otros núcleos de población, reconociéndose sólo algunas anteriores a 1957 en los núcleos de Archidona, Salinas, Fuente del Fresno y Haza Galera.

Plano de antigüedad de las viviendas en el núcleo urbano de Archidona.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Catastro



Plano de antigüedad de las viviendas en los núcleos urbanos de Salinas (1), Fuente del Fresno(2) y Haza Galera(3).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Catastro

Se desconoce el criterio utilizado para determinar el grado de antigüedad de las viviendas, pues la realidad, es que en un municipio como Archidona, donde gran parte de su núcleo urbano principal ha sido declarado **Conjunto Histórico-Artístico** por su patrimonio urbanístico y arquitectónico barroco, **existen un elevado número de viviendas, mayor que la recogida en los datos oficiales, anteriores a 1957**.

EDIFICACIONES EN MAL ESTADO O ESTADO RUINOSO.

De los edificios destinados principalmente a vivienda solamente existen 9 en estado ruinoso, según la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011.

Independientemente de los datos oficiales sobre la antigüedad o estado de la edificación, para determinar el estado de conservación se ha realizado un trabajo de campo partiendo de los planos de información del documento de segunda Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Archidona en tramitación, junto con los datos de Catastro y el Censo de Población y Viviendas. La información relativa a viviendas en ruina o mal estado recogida en esos planos, ha sido a su vez cotejada, actualizada y contrastada con los servicios municipales. Actualmente, el número de **viviendas en mal estado o estado ruinoso** según el trabajo de campo[16] es el que se representa en los planos de información, identificándose un total de **29 inmuebles en**

[16] El trabajo de campo no incluye la inspección del interior de las viviendas.

mal estado[17] **o estado ruinoso**, de los cuales, 22 se ubican en el núcleo urbano de Archidona, 1 en Salinas, 2 en la Estación, 1 en Huertas del Río, 2 en Haza Galera y 1 conjunto edificatorio de 5 viviendas enMariandana y las Montoras.

En el municipio no existe un **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**, pues cuanto existe una ruina, los servicios municipales tramitan la orden de ejecución, de acuerdo a los procedimientos de ruina urbanística o ruina física inminente (artículos 157 y 159 de la LOUA), así como órdenes de ejecución para mantenimiento de edificios de acuerdo al artículo 158 de la misma.

La dificultad de actuación municipal está en el Centro Histórico de Archidona, inscrito como BIC, Conjunto Histórico, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (BOE de 18/02/1981), pues cualquier intervención dentro del Conjunto Histórico requiere de informe previo de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de acuerdo al artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, lo que dificulta la intervención por parte del Ayuntamiento tanto en los edificios como en los espacios urbanos, siendo especialmente compleja la declaración de ruina debido a la protección de los inmuebles. El PGOU en tramitación, en fase de ratificación de los informes sectoriales previos a su aprobación definitiva, ha integrado el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, regulándose en este las actuaciones que puede autorizar directamente el Ayuntamiento sin necesidad de informe de Cultura, lo que supondrá una agilización para algunas de las actuaciones, sobre todo de rehabilitación.

En cuanto a los solares, en el apartado *2.3.5. SOLARES SUSCEPTIBLES DE ABSORBER EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL*, se presenta un estudio detallado de los mismos.

ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.

Los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE indican que el 16,1% disponen de accesibilidad y el 0,8% de ascensor, con un porcentaje muy significativamente menor que la de la provincia (si bien cercano al promedio comarcal), por lo que se concluye que hay un **elevado grado de carencias** en este sentido.

Otros indicadores	Archidona	Nororiental de Málaga	Provincia
% de edificios construidos después de 2001	16,6	13,7	13,4
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	16,1	19,5	46,5
% de edificios que disponen de ascensor	0,8	..	6,8

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

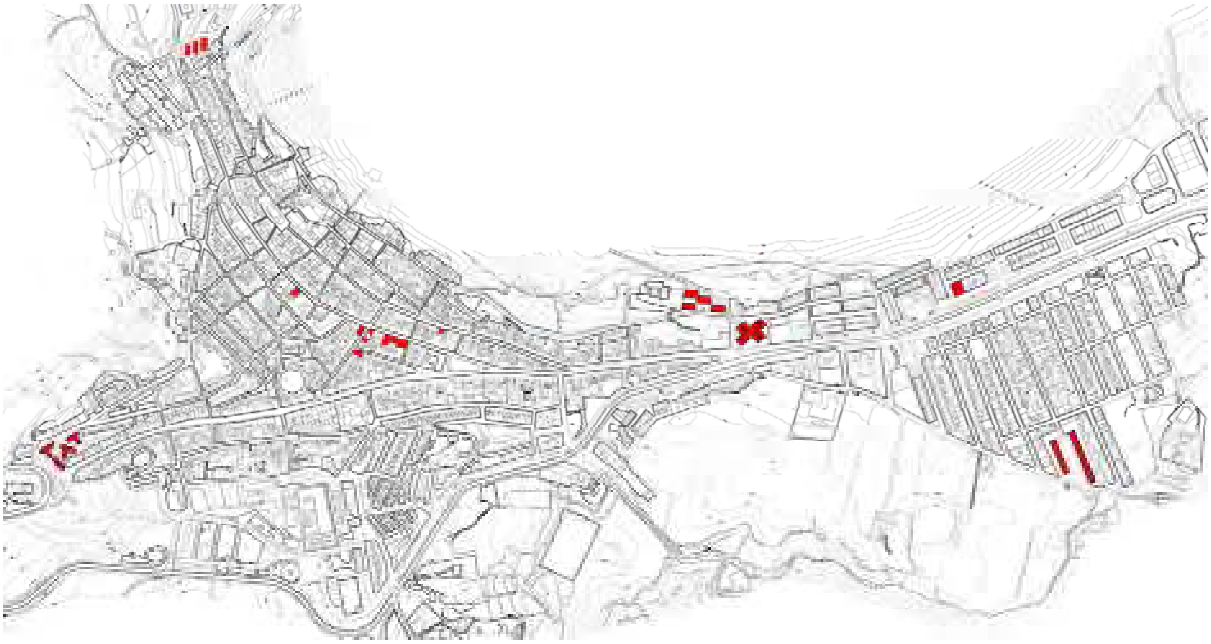
Figura 31. % de inmuebles accesibles o con ascensor.
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE.

Según información catastral, en el núcleo urbano de Archidona existen viviendas plurifamiliares mayores de 3 plantas, no dándose esta situación en el resto de núcleos.

Independientemente de los diversos datos oficiales, se ha realizado un trabajo de campo partiendo de los planos de información del documento de segunda Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Archidona en tramitación, junto con los datos de

[17] En el apartado *2.3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN*, se realiza un estudio detallado de las viviendas en mal estado.

Catastro. La información relativa a viviendas de más de tres plantas, ha sido cotejada, actualizada y contrastada con los servicios municipales, identificándose aquellas plurifamiliares con más de 3 plantas y/o aquellas plurifamiliares con problemas de accesibilidad.



Plano de edificios plurifamiliares con más de 3 alturas en el núcleo urbano de Archidona.

Según el trabajo de campo, el número de **edificios de viviendas plurifamiliares con problemas de accesibilidad** es el que se representa en los planos de información (Plano 1.1. Análisis de la realidad física y poblacional de Archidona), y se describen en la tabla adjunta:

DIRECCIÓN	ALTURA	ASC.	ACCESO AL EDIFICIO		ACCESO AL ASCENSOR		OBSERVACIONES
			RAMPA	ESC	RAMPA	ESC	
C/ República Argentina, 2 (blq. 4)	B+3	No		1			V.P.O. Exp. 29-1-0298/83[18]
Barrio Manuel Ortiz, 1,2,3 y 4	B+3	No					Conjunto de 4 bloques de viviendas.
Fuente Antequera, C/ Nueva y C/Puentezuela	B+3	No					Conjunto de 4 edificios de viviendas.
C/ Carrera, 39	B+3	No		2			
C/ Almohalla, 28	B+3	No					
C/ Carrera, 7	B+3	No		6			
C/ Carrera, 9	B+3	No					
C/ Carrera, 11	B+3	No					
C/ Carrera, 13	B+3	No		1			
C/ Carrera, 26	B+3	SI		1		3	
C/ Empedrada, 19 (28 en catastro)	B+3	No					
C/ Empedrada, 24 (26 en catastro)	B+3	No		1			
C/ Empedrada, 37 (35 en catastro)	B+3	No		1			
C/ Empedrada, 20	B+3	No		5			Elevador después de los 5

[18] Información obtenida del trabajo de campo. En el acceso a las mismas hay una placa identificativa de VPO, aunque ni el ayuntamiento ni en la información facilitada por la Consejería de Fomento y Vivienda, constan éstas como de protección oficial.

DIRECCIÓN	ALTURA	ASC.	ACCESO AL EDIFICIO		ACCESO AL ASCENSOR		OBSERVACIONES
			RAMPA	ESC	RAMPA	ESC	
							escalones.
Urbanización Camino del Santuario, C/ Cuevas de San Marcos	B+3	No		4			Conjunto de 4 bloques de viviendas.
Bda. Luis Naranjo	B +2	No		1			Aunque no supera las tres plantas de altura, estos bloques de viviendas plurifamiliares presentan numerosas barreras arquitectónicas. (2 conjuntos edificatorios y un total de 10 portales).
Urbanización El Pilar	B +2	No		1			Conjunto de 3 bloques de vivienda con problemas.

En cuanto a las viviendas unifamiliares, independientemente de su altura, existe un número importante de viviendas que por su tipología y programa funcional, y dado el envejecimiento de la población, presentan o pueden presentar problemas de barreras arquitectónicas para las personas que las habitan, aunque no hay datos sobre el número de viviendas necesitadas de actuación de mejora de accesibilidad.

Según la información que consta en este ayuntamiento, en el período 2009-2013 si se concedieron 20 licencias de obra (13 de ellas a mujeres) para la reforma de cuarto de baño acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas, dentro del Plan Concertado de Vivienda y suelo 2008-2012 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, 19 de ellas en el núcleo urbano de Archidona, y 1 en Salinas.

Asimismo, respecto a la Rehabilitación Autonómica, según información municipal, en el período 2008-2009 se concedieron 43 ayudas, 28 de ellas a mujeres, y 2 a familias extranjeras. De estas actuaciones de Rehabilitación Autonómica, 3 fueron en la Estación, 4 en Salinas, 2 en Huertas del Río y el resto en el núcleo urbano de Archidona.

Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda, las viviendas que han realizado algún proceso de rehabilitación son las siguientes:

MUNICIPIO	REHABILITACIÓN AUTONÓMICA						
	2008	2009	2010	2012	2013-2014	2014-2016	Total RA
ARCHIDONA	38	0	33	0	0	10	**81**

Respecto a las actuaciones de vivienda acogidas al Programa de Rehabilitación Autonómica indicadas, no disponemos de información sobre si algunas se referían a mejora de accesibilidad de la vivienda, o si se detectó dicha necesidad.

En cuanto al Programa de adecuación funcional básica de viviendas, en 2018 se han tramitado 27 solicitudes, habiéndose concedido 24 ayudas.

Por otro lado, además de la accesibilidad de los hogares, una problemática importante es la propia accesibilidad urbana, ya que la topografía, sobre todo del núcleo urbano de Archidona hace inaccesibles muchas calles de este núcleo y por tanto el acceso a las viviendas.

En este sentido, el **Plan Municipal Integral de Accesibilidad de Archidona 2006** recoge entre otros, los problemas de accesibilidad urbana y de los edificios públicos, proponiendo para ellos, un Plan de actuación en la Vía Pública y un Plan de actuación en la Edificación (ver Anexo VI. Plan Municipal Integral de Accesibilidad de Archidona).

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 38,2% de las viviendas principales dispone de calefacción (cifra por otro lado muy destacada en relación a la propia comarca y al promedio provincial) y el 41,9% disponen de acceso a Internet.

Otros indicadores	Archidona	Nororiental de Málaga	Provincia
% de edificios que disponen de garaje	42,6	..	29,4
% de viviendas principales que disponen de calefacción	38,2	24,7	25,6
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	41,9	39,0	58,2

Figura 32. Otros indicadores.

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

INFRAVIVIENDA.

En la base de datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE, no constan datos.

Las situaciones de "infravivienda" se analizan en el apartado 2.3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN.

2.3.2. VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO.

Se analiza a continuación el parque de viviendas de protección pública del municipio de Archidona, incluyéndose los suelos públicos con destino a vivienda, o susceptible de ser incorporados a tal fin.

VIVIENDAS TITULARIDAD MUNICIPAL:

Entre los bienes de titularidad municipal se encuentran las siguientes:

VIVIENDAS MUNICIPALES.

EXP.	REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	ADJUDIC. INQUILINO/A	OBSERVACIONES
001	6262506UG706650001SM	C/ Cueva de la Arena, 11	H	
002	6262505UG706680001EM	C/ Cueva de la Arena, 9	M	
003	6262505UG706650001EM	C/ Cueva de la Arena, 3	H	
004	6262501UG706650001DM	C/ Cueva de la Arena, 1	H	
021	6371601UG7067S0001HJ	PO. Molino de Don Juan, 1	M	
011	6371601UG7067S0001HJ	PO. Molino de Don Juan, 3	M	
013	6371601UG7067S0001HJ	PO. Molino de Don Juan, 5	M	
022	6371601UG7067S0001HJ	PO. Molino de Don Juan, 7	H	
014	6371601UG7067S0001HJ	PO. Molino de Don Juan, 9	M	
020	6465129UG7066N0001PG	c/ Santo Domingo, 49A	M	
(009)019	6465129UG7066N0001PG	C/ Santo Domingo, 49B	H	
005 y 017	6763535UG706650001LM	C/Granada, 40	M	
006	6864209UG706650001SM	C/Granada,25. Planta Baja, Puerta 1	--	

EXP.	REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	ADJUDIC. INQUILINO/A	OBSERVACIONES
023	6864209UG706650002DQ	C/Granada, 25 (en calle 23). Planta Primera, Puerta 1	H (padre fallecido)	Desocupada. La hija pasa a limpiar.
024	6864208UG706650001EM	C/Granada, 27 (en calle 25). Planta Baja, Puerta 1	H (padre fallecido)	Reside el hijo
025	6864208UG706650002RQ	C/Granada, 27 (en calle 25). Planta Primera, Puerta 1	M (madre fallecida)	Desocupada. (La hija reside fuera, viene en verano).
015	6964110UG706650001TM	C/ Granda, 74 (en calle 76).	H	
016	6964109UG706650001 MM	C/ Granada, 72 (en calle 71).	M	
010	3608603UG7130N0001 FZ	C/ Ancha, 10 **(Estación de Archidona)**	H	
012	6371611UG706750004DB	Barrio del Pilar, Bloq.1 - 2º Derecha	M	
007	6767203UG7066N0001RG	C/Alta, 41	--	
008	6371613UG7067S0001TJ	Barrio del Pilar, Bloq.3, Esc: E, Planta Primera, Izq.	--	
018	6364913UG7066S0002ZQ	Santo domingo, 51, Esc. 1, Planta 0, puerta 51	--	
027	6264801UG7066S0001SM	Bda. Los Molinos (30 viviendas)	--	

Existen en el municipio, **24 viviendas municipales**[19] en régimen de arrendamiento, que fueron adjudicadas a personas en riesgo o en situación de exclusión social. Actualmente **dos** de ellas están **desocupadas** a causa del fallecimiento de la persona adjudicataria.

SUELO MUNICIPAL DESTINADO A VIVIENDA.

REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERF (m2)	DESCRIPCIÓN GRÁFICA
6667709UG7066N0001JG	C/ Piedrahita, 29	168,09	
6262504UG7066S0001JM	C/ Cueva de la Arena, 7 Perpendicular Morenos, 7	88,00	

[19] De las viviendas municipales, sólo 13 están recogidas en el Inventario de Bienes, estando las restantes pendientes de tramitar su cesión al ayuntamiento por parte de la propiedad.

REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERF (m2)	DESCRIPCIÓN GRÁFICA
6262503UG7066S0001IM	C/ Cueva de la Arena, 5 Perpendicular Morenos, 5	85,00	
6465129UG7066N0001PG	C/ Santo Domingo, 49	525,00 (341,00 solar)	
6464901UG7066S0001MM	C/ Molinilla, 13(D)	55,00	
6862406UG7066S0001YM	C/ Juan Guerrero TR1 (Pasaje las Palomas) (UE-32)	809,00 (UE: 648,00)	

VIVIENDAS PROTEGIDAS_ PROMOVIDAS POR EMPROVIMA.

Con fecha 16 de enero de 2004, el Ayuntamiento de Archidona suscribió un Convenio General de Cooperación en Materia de Vivienda Social con la Empresa Pública Provincial para la Vivienda de Málaga S.A.U (EMPROVIMA S.A.U), para la ejecución de vivienda pública en régimen de venta en los suelos municipales cedidos a tal fin, siendo el Ayuntamiento el encargado del proceso de selección y adjudicación de las viviendas a las personas beneficiarias.

El Pleno municipal, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 21 de noviembre de 2005, aprueba la lista de aspirantes admitidos para el sorteo de 24 viviendas de VPO promovidas por EMPROVIMA.

PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VIV.	PROGRAMA
29-PO-G-00-0021/04	c/ J.M. García Caparrós, Portal 1	9	Venta
29-PO-G-00-0021/04	c/ J.M. García Caparrós, Portal 2	9	Venta
29-PO-G-00-0021/04	C/ 28 de Febrero, Portal 3	6	Venta

Hubo un total de 80 personas aspirantes a viviendas de VPO de las cuales 26 eran mujeres, aunque finalmente, de las 24 viviendas adjudicadas, sólo 4 lo fueron a mujeres. Las viviendas adjudicadas fueron las siguientes:

Calle	Portal	Planta	Puerta
c/ J. M.García Caparrós	1	1	1
c/ J. M.García Caparrós	1	1	2
c/ J. M.García Caparrós	1	1	3
c/ J. M.García Caparrós	1	2	1
c/ J. M.García Caparrós	1	2	2
c/ J. M.García Caparrós	1	2	3
c/ J. M.García Caparrós	1	BAJO	1
c/ J. M.García Caparrós	1	BAJO	2
c/ J. M.García Caparrós	1	BAJO	3
c/ J. M.García Caparrós	2	1	1
c/ J. M.García Caparrós	2	1	2
c/ J. M.García Caparrós	2	1	3
c/ J. M.García Caparrós	2	2	1
c/ J. M.García Caparrós	2	2	2
c/ J. M.García Caparrós	2	2	3
c/ J. M.García Caparrós	2	BAJO	1
c/ J. M.García Caparrós	2	BAJO	2
c/ J. M.García Caparrós	2	BAJO	3
c/ 28 de Febrero	3	1	1
c/ 28 de Febrero	3	1	2
c/ 28 de Febrero	3	1	3
c/ 28 de Febrero	3	2	1
c/ 28 de Febrero	3	2	2
c/ 28 de Febrero	3	2	3

VIVIENDAS PROTEGIDAS_JUNTA DE ANDALUCÍA.

Entre los bienes acogidos a **políticas de vivienda**, según la información aportada por la Delegación de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, las viviendas de protección pública existentes/construidas en el municipio son las siguientes:

EXPED.	MATRICULA	BARRIADA	Nº VIV	AMORT	% AMORT.	RÉGIMEN	AÑO
MA-012		Bda. Manuel Ortiz	64	64	100,00%	Acceso diferido	1967
MA-019	MA-151-TS	Bda. Luís Julve (* no identificada)	83	82	98,80%	Acceso diferido	1962
MA-1238		Bda. 15 de agosto (* no identificada)	40	40	100,00%	Acceso diferido	1950
MA-851	MA-81/020	Bda. Luis Naranjo	40	14	35,00%	Compra venta	1985
MA-84/050-V	**MA-0978**	**Bda. Santo Domingo**	6			Arrendamiento	
MA-84/052-V	MA-0979	--	16			Arrendamiento	
MA-84/055-V	**MA-0981**	**Bda. San Antonio**	**28**			**Arrendamiento**[20]	
MA-90/110-V	**MA-7092-AY**	**Urb. Los Molinos**	**30**			**Arrendamiento**	

(*) Con la información de la que se dispone en el Ayuntamiento, no se han podido identificar estas viviendas.

[20] Según información municipal, algunas de las viviendas de la Bda. de San Antonio han sido adquiridas por las personas adjudicatarias.

Además de los anteriores, hay conjuntos de viviendas con la identificación en la fachada de VPO, no teniendo constancia desde el Ayuntamiento que las mismas se hayan construido con ayudas públicas, por lo que solo se indican en el plano de información las indicadas anteriormente.

Según la información aportada, existirían un total de 307 viviendas construidas con la calificación de protección pública, de las cuales **68**[20] eran en régimen de arrendamiento. Según información municipal, de estas últimas, sólo quedarían en arrendamiento las viviendas de la Bda. San Antonio y Urb. Los Molinos.

En la Bda. San Antonio había **28 viviendas** públicas titularidad de la Junta de Andalucía (**VPP.MA-0981**), **16** de las cuales **se mantienen en régimen de alquiler** y el resto han sido adquiridas por las personas titulares y/o adjudicatarias de las mismas, siendo mujeres el 50% de las personas adjudicatarias.

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA EN BDA. SAN ANTONIO (VPP. MA-0981)			
LOCALIZACIÓN	SEXO DEL TITULAR	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
Bda. San Antonio, Bloque 1, Bajo A	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 1, Bajo B	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 1, Bajo C	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 1, 1º A	H (fallecido)	Alquiler	Vive su hijo (quería subrogar, pero no sabemos si lo hizo).
Bda. San Antonio, Bloque 1, 1º B	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 1, 1º C	H	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 2, Bajo A	M	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 2, Bajo B	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 2, 1º A		Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 2, 1º B	M	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 3, Bajo A	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 3, Bajo B	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 3, 1º A	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 3, 1º B	H	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 4, Bajo A	H	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 4, Bajo B	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 4, 1º A	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 4, 1º B	H	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 5, Bajo A	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 5, Bajo B	H	Comprada	
Bda. San Antonio, Bloque 5, 1º A	H	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 5, 1º B	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 6, Bajo A	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 6, Bajo B	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 6, Bajo C	M	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 6, 1º A	H	Alquiler	
Bda. San Antonio, Bloque 6, 1º B	M(fallecida)	Alquiler	Fallecida la titular – actualmente la ocupa su hijo.
Bda. San Antonio, Bloque 6, 1º C	H	Alquiler	

N Exp. (Carpeta)	DIRECCIÓN	Catastro: Uso local principal	REF. CATASTRAL
028	Bda. San Antonio: Relacion de Viviendas	-	-
028*	Vivienda_TR 1_Es-1_Pl-00_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0001TM
028*	Vivienda_TR 1_Es-1_Pl-00_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0002YQ
028*	Vivienda_TR 1_Es-1_Pl-00_Pt-C	Residencial	6762502UG7066S0003UW
028*	Vivienda_TR 1_Es-1_Pl-01_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0004IE
028*	Vivienda_TR 1_Es-1_Pl-01_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0005OR
028*	Vivienda_TR 1_Es-1_Pl-01_Pt-C	Residencial	6762502UG7066S0006PT
028*	Vivienda_TR 1_Es-2_Pl-00_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0007AY
028*	Vivienda_TR 1_Es-2_Pl-00_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0008SU
028*	Vivienda_TR 1_Es-2_Pl-01_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0009DI
028*	Vivienda_TR 1_Es-2_Pl-01_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0010AY
028*	Vivienda_TR 1_Es-3_Pl-00_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0011SU
028*	Vivienda_TR 1_Es-3_Pl-00_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0012DI
028*	Vivienda_TR 1_Es-3_Pl-01_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0013FO
028*	Vivienda_TR 1_Es-3_Pl-01_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0014GP
028*	Vivienda_TR 1_Es-4_Pl-00_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0015HA
028*	Vivienda_TR 1_Es-4_Pl-00_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0016JS
028*	Vivienda_TR 1_Es-4_Pl-01_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0017KD
028*	Vivienda_TR 1_Es-4_Pl-01_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0018LF
028*	Vivienda_TR 1_Es-5_Pl-00_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0019BG
028*	Vivienda_TR 1_Es-5_Pl-00_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0020KD
028*	Vivienda_TR 1_Es-5_Pl-01_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0021LF
028*	Vivienda_TR 1_Es-5_Pl-01_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0022BG
028*	Vivienda_TR 1_Es-6_Pl-00_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0023ZH
028*	Vivienda_TR 1_Es-6_Pl-00_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0024XJ
028*	Vivienda_TR 1_Es-6_Pl-00_Pt-C	Residencial	6762502UG7066S0025MK
028*	Vivienda_TR 1_Es-6_Pl-01_Pt-A	Residencial	6762502UG7066S0026QL
028*	Vivienda_TR 1_Es-6_Pl-01_Pt-B	Residencial	6762502UG7066S0027WB
028*	Vivienda_TR 1_Es-6_Pl-01_Pt-C	Residencial	6762502UG7066S0028EZ

Por su parte, en la Urb. Los Molinos, nos encontramos casos de ocupación ilegal y/o irregular de las vivienda, habiéndose remitido algunos de ellos a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA EN URB. LOS MOLINOS (VPP. MA-7092-AY)			
LOCALIZACIÓN	SEXO DEL TITULAR	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
Urb. Los Molinos, 1	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 2	M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 3	H	Ocupada ilegalmente desde 7/02/2014	Remitido expte. a AVRA para tramitación a seguir.
Urb. Los Molinos, 4	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 5	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 6	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 7	M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 8	M	Alquiler	

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA EN URB. LOS MOLINOS (VPP. MA-7092-AY)			
LOCALIZACIÓN	SEXO DEL TITULAR	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
Urb. Los Molinos, 9	M	**Ocupada por otra persona** (H) desde mayo 2005	Remitida situación irregular a AVRA para actuaciones a seguir.
Urb. Los Molinos, 10	M	**Ocupada en situación irregular por otra familia propiciado por la titular.**	
Urb. Los Molinos, 11	M (fallecida)	Alquiler	Trámite subrogación por su esposo.
Urb. Los Molinos, 12	M (propuesta resol. rescisión contrato-año2000)	**Ocupada por hombre**	Remitida situación irregular a AVRA para actuaciones a seguir
Urb. Los Molinos, 13	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 14	H y M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 15	M (renuncia)	**Ocupada ilegalmente**	Remitida situación irregular a AVRA para actuaciones a seguir.
Urb. Los Molinos, 16	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 17	H (esposa)	Firmado contrato	Por sentencia de divorcio se concede el uso de la vivienda a una mujer y su madre.
Urb. Los Molinos, 18	H (renuncia)	Propuesta de adjudicación en trámite	Pendiente adjudicación.
Urb. Los Molinos, 19	M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 20	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 21	M (fallecida)	Alquiler	Trámite subrogación hija.
Urb. Los Molinos, 22	M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 23	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 24	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 25	H (renuncia)	**Ocupada ilegalmente**	
Urb. Los Molinos, 26	H	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 27	H (renuncia)	**Ocupada ilegalmente**	Iniciado por AVRA procedimiento **desahucio**.
Urb. Los Molinos, 28	M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 29	M	Alquiler	
Urb. Los Molinos, 30	H y M	Alquiler	Por sentencia judicial el uso de la vivienda la tienen en uso un año uno un año otro.

N Exp. (Carpeta)	DIRECCIÓN	Catastro: Uso local principal	REF. CATASTRAL
027	Urb. Los Molinos. C\ Puentezuela. N62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM
027*	Viv.Nº 1 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 2 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 3 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 4 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 5 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 6 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 7 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 8 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 9 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 10 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 11 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 12 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 13 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 14 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 15 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 16 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 17 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 18 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 19 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 20 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 21 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 22 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 23 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 24 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 25 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 26 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 27 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 28 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 29 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *
027*	Viv.Nº 30 Urb Los Molinos. C\Puentezuela 62	Suelo sin Edif.	6264801UG7066S0001SM *

Finalmente, una de las viviendas de la promoción VPP MA-0978, situada en calle Santo Domingo, 61 en régimen de alquiler, se encuentra en la actualidad **ocupada ilegalmente** por una mujer, habiendo comunicado AVRA con fecha 27/03/2018, acuerdo inicio procedimiento **desahucio**.

2.3.3. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: HACINAMIENTO, OCUPACIÓN ILEGAL, VIVIENDAS DESHABITADAS...

Dentro de las situaciones anómalas de uso de una vivienda se han considerado las siguientes: ocupación ilegal (tanto en viviendas de titularidad pública como privada), vivienda en la que conviven personas en condiciones de hacinamiento y viviendas inadecuadas (prefabricadas,...), etc También son situaciones anómalas de uso la existencia de viviendas deshabitadas, así como los alquileres de corta duración para uso turístico.

Desde el Ayuntamiento de Archidona, y con la información aportada por los SSSSCC, se tiene constancia de la siguientes **situaciones anómalas de uso** de viviendas:

- Problemas puntuales de **hacinamiento**[21] en la población de personas temporeras;
- Según los datos del Padrón 2017, hay 34 viviendas con más de 6 personas censadas por vivienda, en 5 de las cuales el número de personas censadas es mayor de 10;
- Según informe de la trabajadora social, entre las personas demandantes de VPP podría haber situaciones de hacinamiento pues hay 9 familias que no poseen vivienda y conviven en casa de otros familiares, y 1 familia tiene una superficie de vivienda inadecuada.
- **Ocupación ilegal** de viviendas de protección pública: 7 viviendas del VPP.MA-7092-AY, y 1 del VPP.MA-0978;
- Ocupación ilegal de bienes municipales: casa del guarda dl recinto ferial;
- Ocupación ilegal de 1 vivienda propiedad de un banco (esquina C/ Alta con Calleja Ricardo Conejo; y
- Viviendas deshabitadas.

VIVIENDAS DESHABITADAS.

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

Partiendo del conocimiento y análisis previo de los datos relativos a vivienda vacía y segunda residencia según la información del censo 2011 del INE en el municipio de Archidona, se procede ahora a concretar para sus núcleos urbanos la estimación de las viviendas deshabitadas existentes.

De acuerdo a lo recogido en la Ley 4/2013, de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y con el objeto de evitar la existencia de viviendas desocupadas, principal indicador del incumplimiento de la finalidad y función social de la vivienda, se ha procedido al estudio de la misma, teniendo en cuenta los indicadores recogidos en los artículos 25 y 26 de la Ley para la consideración de una vivienda deshabitada. Entre otros destacamos los siguientes:

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 la citada Ley 4/2013, de 1 de octubre.

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.

[21] Los criterios para la determinación de situaciones de hacinamiento en este PMVS son los establecidos en:

- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en su artículo 3.b), y en relación al número de personas que habitan una vivienda, establece que se podrá considerar que existe un problema de hacinamiento cuando la superficie útil de la misma es inferior a 14 m^2 por persona, excluidos los servicios comunes.
- Decreto141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el cual establece a en su artículo 50.2., una ratio de 15 m^2 útiles por persona para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar.

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. Así, por parte del servicio de Aguas de Archidona se ha facilitado un listado de los consumos del último año. De los datos facilitados por consumo de agua 0, y el trabajo de campo en los núcleos menores, se extrae la siguiente información relativa al número de viviendas con consumo cero por núcleos de población, y consecuentemente viviendas vacías: 148 viviendas vacías en el núcleo urbano de Archidona[22], **4 en la Estación, 4 en Salinas, 3 en Huertas del Río, 3 en Mariandana y las Montoras, 1 en Fuente del Fresno y 2 en Haza Galera**.

Por otro lado, además de lo anterior, para la determinación de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano de Archidona, tendremos en cuenta el estudio realizado por el Ayuntamiento "*Situación del parque de vivienda del Conjunto Histórico de Archidona*" (ver Anexo VII), en el que a partir de los datos obtenidos de la Dirección General del Catastro así como los contratos de suministros de las viviendas, se hizo una estimación de la situación por calles, de las viviendas ocupadas por sus propietarios, alquiladas y **vacías del Conjunto Histórico Artístico** de Archidona. Según dicho estudio, se han contabilizado en el Conjunto Histórico unas 500 viviendas vacías, sin que se haya podido determinar cuáles son de segunda residencia y cuáles podrían estar disponibles para las actuaciones propuestas en el presente Plan.

Por último, se han geolocalizado las 148 viviendas del núcleo urbano de Archidona para determinar cuántas de ellas estaban ya recogidas en el estudio de viviendas vacías del Conjunto Histórico, resultando un total de **522 viviendas vacías en el núcleo urbano de Archidona**.

De los datos anteriores, observamos que la vivienda vacía del municipio se concentra en el Conjunto Histórico Artístico del núcleo urbano de Archidona.

En el **municipio de Archidona** tenemos un total de **539 viviendas vacías**, lo que supone un porcentaje aproximado del **12,79 %** sobre el total de las **4213 censadas**[23] en el parque de viviendas del municipio según información municipal.

Del total de viviendas vacías se desconoce cuántas tienen condiciones de habitabilidad idóneas[24], no obstante, respecto a las viviendas vacías del Conjunto Histórico, dada la antigüedad de estas y que la mayoría de las actuaciones y solicitudes de Rehabilitación y Adecuación Funcional se han realizado en el Conjunto Histórico, suponemos que muchas deben seguir presentando déficits o inadecuación de instalaciones, problemas de accesibilidad, etc. Además, la dificultad administrativa y técnica[25] que supone la rehabilitación en el Conjunto Histórico, contribuye al acelerado proceso de deterioro de las mismas, lo que las convierte en objetivos para la rehabilitación.

2.3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN.

De forma general, y en conformidad con el artículo 155 de la LOUA, las personas propietarias 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

[22] Hay que contrastar estos, con los datos obtenidos del estudio de viviendas vacías en el Conjunto Histórico.

[23] Según datos municipales.

[24] Las viviendas en mal estado o estado de ruina no se han contabilizado como viviendas vacías.

[25] Cualquier intervención dentro del Conjunto Histórico requiere de informe previo de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de acuerdo al artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

ocasiones las personas que residen en estas viviendas o no son las propietarias, y/o no tienen recursos económicos para su adecuación.

Para la detección e inspección de las viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad es necesario evaluar los siguientes aspectos:

a) Características de estos ámbitos urbanos de localización.
b) Tipologías residenciales.
c) Condiciones de las edificaciones.
d) Regímenes de tenencia.
e) Características socioeconómicas de la población residente.
f) Necesidades de intervención y propuestas de priorización de posibles intervenciones.

Las situaciones de desorden y descontrol urbanístico generan dinámicas que originan deficiencias de habitabilidad y degradación en los entornos urbanos. Esta falta de habitabilidad origina disfunciones en la gestión del hábitat y por tanto problemas tanto en la vivienda, como sociales de integración de las personas y/o colectivos, lo que repercute directamente en los grupos sociales que las habitan. La complejidad de los factores que motivan el abandono de viviendas y promociones enteras (incapacidad económica de compradores, lanzamientos, propiedades de entidades financieras, dificultad de adecuación y mantenimiento de viviendas protegidas, dificultad de intervención y mantenimiento de los inmuebles protegidos incluidos en el Conjunto Histórico, …) ocasiona incapacidad municipal para la gestión de los servicios y el mantenimiento del espacio urbano.

En el municipio de Archidona, nos encontramos con la dificultad añadida de la **complejidad administrativa de intervenir en su Conjunto Histórico-Artístico**, incluso para las actuaciones relacionadas con la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética, pues como se ha indicado, cualquier intervención requiere informe previo de Cultura.

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que, mediante el instrumento de planeamiento, y en su defecto, la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Archidona no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA, mediante órdenes de ejecución para mantenimiento de edificios (artículo 158 de la LOUA).

Tampoco se dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación que facilite el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones. La Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Por su parte, las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, ya deben contar con el Manual de Uso y Mantenimiento.

De forma general, aunque no se han detectado áreas morfológicas con grandes problemas habitacionales, debido a la antigüedad del parque de viviendas sobre todo del Conjunto Histórico y la dificultad de actuaciones en el mismo, a su estado de abandono y a las características socioeconómicas de algunas familias, si existen, como se ha indicado[26], algunas situaciones con **necesidad de actuaciones de rehabilitación.**

[26] En los apartados 2.2.4. Situaciones de vulnerabilidad y personas y colectivos en riesgo de exclusión social, y 2.3.1.Características del parque de viviendas, se reconocen algunas de las necesidades de rehabilitación del parque de viviendas.

Las inadecuaciones más habituales que las viviendas no adaptadas presentan son fundamentalmente tres:

a) Eficiencia energética: La envolvente de los edificios no suele cumplir con las resistencias térmicas exigidas para la zona, ni suelen tener sistemas de generación de agua caliente sanitaria provenientes de energías renovables en el porcentaje exigido, ni los equipos de climatización suelen adaptarse a las exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

b) Salubridad: Las protecciones frente a la humedad de las mismas suelen tener deficiencias, a menudo por filtraciones por capilaridad, y las condiciones de renovación de aire no se adecúan a las exigencias actuales. Sin embargo, las dotaciones en cuanto a red de abastecimiento de agua y saneamiento suelen ser suficientes.

En el municipio de Archidona existe un problema de abastecimiento de agua por la pérdida de calidad de esta en épocas de sequía. En estas situaciones extremas, el agua aumenta en turbidez y color, siendo inadecuada para el consumo humano, y aunque no se corta el suministro de la red, es necesario abastecer a la población con camiones cisterna de agua para consumo humano.

c) Accesibilidad[27]: Si bien la mayoría de las viviendas sólo tienen dos o tres plantas (P.Baja + 1 y/o P.Baja +2) a menudo las características de las escaleras para el acceso a la planta alta no cumple las especificaciones que debieran tener en materia de accesibilidad (limitaciones de dimensiones de huella y tabica, y relación entre ellas), todo ello, sin contar con la inexistencia de ascensores en estos casos. Además, algunas presentan cambios de cota incluso en la Planta Baja.

La mayoría de las viviendas del municipio usadas como vivienda habitual presentan un buen estado de conservación, aunque algunas necesiten mejoras y/o adecuación, presentando mayor deterioro las inhabitadas.

Como se ha indicado, hay situaciones de viviendas habitadas de familias con escasos recursos económicos que no pueden hacer frente al mantenimiento ni adecuación de sus viviendas, produciéndose un progresivo deterioro de las mismas. Por tanto, en el municipio, además de la problemática social reconocida, debido a la antigüedad de las edificaciones, sobre todo del Conjunto Histórico, serán necesarias actuaciones de conservación.

Con respecto a la vulnerabilidad o degradación urbana, no se detectan áreas especialmente vulnerables entre los procesos emergentes de riesgo de exclusión social y económica. No obstante, existen una serie de ámbitos urbanos degradados, donde es necesario hacer algún tipo de intervención de rehabilitación urbana de renovación integral.

ÁMBITOS URBANOS NECESITADOS DE ACTUACIÓN.

En los últimos años el ayuntamiento ha realizado un importante esfuerzo de actuación en los espacios urbanos de la Estación de la Romera y los núcleos secundarios (Fuente del Fresno, Haza Galera, Mariandana y Las Montoras), por lo que no se reconocen actualmente en ellos necesidades de intervención.

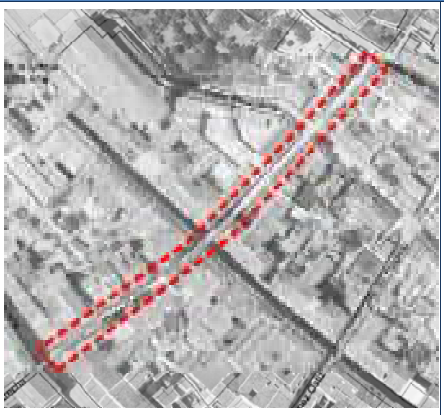
Los ámbitos urbanos necesitados de actuación reconocidos en el municipio son los que se indican a continuación, ubicándose la mayoría en el núcleo urbano de Archidona:

- Calle Cañito (Archidona),
- Bloques de viviendas sociales de la Barriada El Pilar (Archidona),
- Calle Nueva, desde A-7200 hasta cruce con calle San Antonio (Archidona),

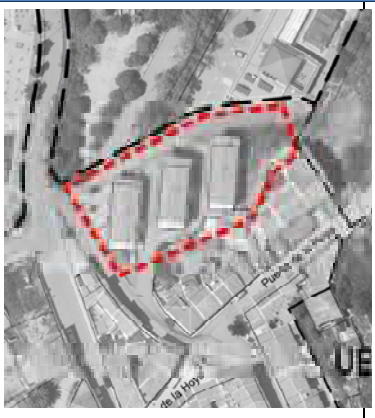
[27] En el apartado 2.3.1. Características del parque de viviendas, se evalúa la Accesibilidad de los hogares.

- Fachadas de la Explanada San Antonio (Archidona)[28],
- Calleja de Don Ricardo Conejo y continuación con Calle Los Hornillos (Archidona),
- Calles Sor Ángela, Calleja del Chorrito y Cuevas Bajas (Archidona),
- Bloques de viviendas Fuente Antequera (Archidona),
- Puerto Claveles (Salinas), y
- Calles de la UE-H-6 (Huertas del Río).

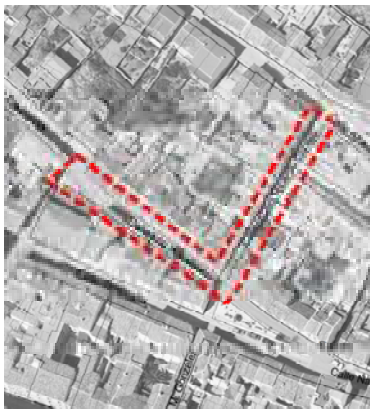
ÁMBITOS URBANOS NECESITADOS DE ACTUACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE ARCHIDONA



Calle Cañito (Superficie.: 500 m2)



Barriada El Pilar (Superf.: 1.500 m2)

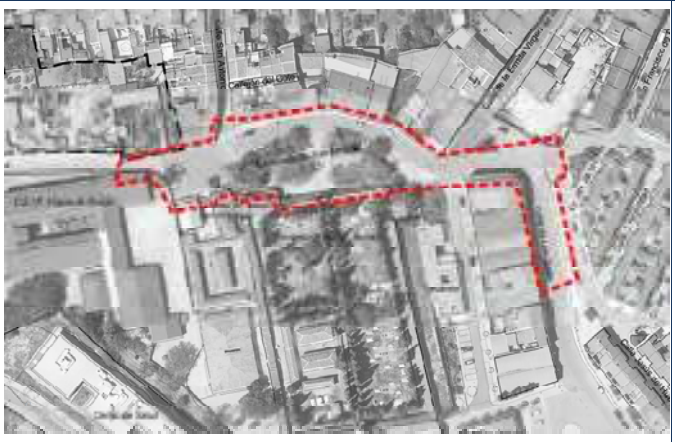
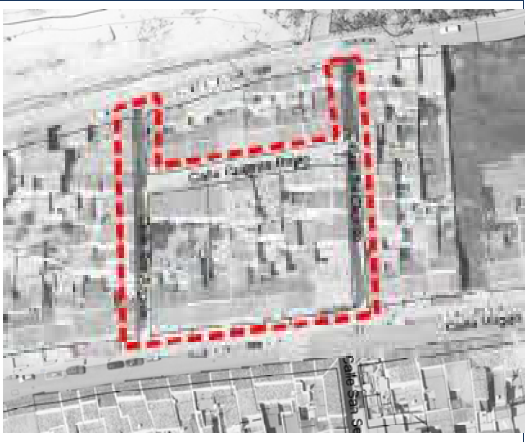


Calleja Don Ricardo Conejo y calle Los Hornillos. (Superficie: 560 m2)

Calle Nueva (Superficie: 5.000 m2)

Fuente Antequera (Superficie: 3.793 m2)

[28] En este ámbito se ha presentado un proyecto, Ciudad Amable: Isla ambiental. Reordenación de la Plaza Explanada San Antonio para puesta en valor del entorno del parque del cementerio municipal y CEIP Virgen de Gracia, acogido al Programa de regeneración del espacio público urbano de la Consejería de Fomento y Vivienda para el ejercicio 2018.

ÁMBITOS URBANOS NECESITADOS DE ACTUACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE ARCHIDONA	
	
Explanada San Antonio (Superficie: 3.800 m2)	Cuevas bajas (Superficie: 580 m2)

ÁMBITOS URBANOS NECESITADOS DE ACTUACIÓN EN LOS NÚCLEOS DE:	
SALINAS	HUERTAS DEL RÍO
Puerto Claveles. (Superficie: 4.700 m2)	Huertas del Río UE-H6 (Superficie calle norte 1.008 m2, calle sur 1.032 m2)

VIVIENDAS EN MAL ESTADO.

En el apartado *2.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS - ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA. TIPOLOGÍA* se recogen las *edificaciones en mal estado o estado ruinoso,* reconociéndose **29 viviendas en mal estado o estado ruinoso** que se grafían en los planos de información: 22 en el núcleo de Archidona, 1 en Salinas, 2 en la Estación, 1 en Huertas del Río, 2 en Haza Galera, y 1 conjunto edificatorio de 5 viviendas en Mariandana y las Montoras.

Considerando el número de viviendas censadas en el municipio[29], el 99,26% de las mismas se encuentran en buen estado y tan sólo un 0,74 % en mal estado. Respecto a los núcleos de población, es el de Archidona el que presenta un mayor número de viviendas en mal estado o ruina.

Éstas se caracterizan de manera generalizada por la falta de mantenimiento en fachadas y sus elementos, mala conservación de pintura principalmente, lo que puede ocasionar problemas de humedades y filtraciones. No obstante, no se ha accedido al interior de todas las edificaciones,

[29] 4.213 viviendas según datos municipales.

por lo que no se puede valorar su estado, así como las necesidades de intervención que presentan.

Teniendo en cuenta la falta de mantenimiento general del inmueble debido principalmente al importante estado de abandono, por ser viviendas en su mayoría desocupadas, o que lo han estado durante un gran periodo de tiempo, sería conveniente proceder a realizar rehabilitación integral para evitar el continuo deterioro pasando a un estado ruinoso.

Las viviendas en mal estado o estado ruinoso, por núcleos de población, reconocidas en los planos de información son las siguientes:

ARCHIDONA			
C/ Moriscos, 18	C/ Moriscos, 12	C/ Cañito, 8	C/ Granada, 11
C/ De los Morenos, 17	C/ Nueva, 65	C/ Santo Domingo, 31	C/ Don Carlos Sánchez Lafuente, 37
C/ Salazar, 46	C/ Fuente Nueva, 22	C/ Almohalla, 39	C/ Alta, 30 (ruina)

ARCHIDONA			
C/Alta, 69	C/ Alta, 40	C7 Alta, 5	C/ San Miguel, 11
C/ Cenicero, 2	C/ Piedrahita, 6 (ruina)	C/ San toque, 24	
C/Empedrada, 23	C/ Aragón, 6	C/ Diego Velazquez, 11 y 13	

SALINAS	LA ESTACIÓN	
C/ Panaderos, 1	C/ Estación, 6	C/ Estación de Archidona, 2

HUERTAS DEL RÍO	HAZA GALERA	
Camino de las Casillas, 14		

MARIANDANA		
Conjunto edificatorio de 5 viviendas.		

Por otro lado, tal como se recoge en el apartado *2.2.4. SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y PERSONAS Y COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y/O RESIDENCIAL,* hay **170 solicitudes de personas interesadas en el programa de rehabilitación autonómica**, por lo que, aunque se desconoce la situación real de dichas viviendas, dado el número de solicitudes de rehabilitación, la antigüedad del parque de viviendas y las características de los núcleos urbanos, podemos afirmar que existen viviendas con problemas estructurales y/o constructivos, o en mal estado necesitadas de intervención.

La mayoría de estas viviendas que se encuentran en mal estado o necesitadas de intervención y/o adecuación funcional son consecuencia principalmente de que sus moradores tienen escasos recursos económicos y/o se encuentran en una situación de riesgo de exclusión social.

Con necesidades de rehabilitación funcional destacamos las **17 edificaciones de viviendas plurifamiliares (37 portales y/o edificios)** con **problemas de accesibilidad**, recogidas en el apartado *2.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS - ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.*

EDIFICIOS DE VIVIENDAS - ACCESIBILIDAD

C/ República Argentina, 2 , Bq. 4

Barrio Manuel Ortiz, 1, 2, 3 y 4

C/ Empedrada, 24

Fuente Antequera (C/ Nueva y C/ Puentezuela)

C/ Carrera, 39

C/ Almohalla, 28

C/ Carrera, 7

C/ Carrera, 9

C/ Carrera, 11

C/ Carrera, 26

C/ Empedrada, 19

C/ Empedrada, 37

C/ Empedrada, 20

Respecto a los edificios en estado ruinoso, como se ha indicado anteriormente, cuando existe una ruina, se tramita la orden de ejecución de acuerdo a los procedimientos de ruina urbanística o

ruina física inminente (artículos 157 y 159 de la LOUA), por lo que en estos casos no se considera una rehabilitación como medida para mejorar su estado.

Por su parte, las declaraciones de ruina en los edificios protegidos del Conjunto Histórico conllevan una mayor complejidad, estando reguladas en base a lo recogido en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

INFRAVIVIENDA

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

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

Según la definición anterior, en el municipio de Archidona se reconocen los siguientes **ámbitos de infravivienda**:

- **Urbanización los Molinos**: viviendas públicas municipales en régimen de alquiler en la que concurren condiciones socioeconómicas desfavorables de algunas familias, casos de ocupación ilegal, y viviendas en mal estado por falta de mantenimiento;
- **Barriada de San Antonio**: viviendas públicas titularidad de la Junta de Andalucía (aunque un 40% de las mismas que ya han sido adquiridas) en las que concurren condiciones socioeconómicas desfavorables de algunas familias, problemas de hacinamiento, deterioro de la urbanización interior y de algunas viviendas;
- **Viviendas en Cueva de la Arena**: viviendas municipales en régimen de alquiler, con graves problemas estructurales en la cimentación, y con necesidades de rehabilitación. Existe un solar vacío con posibilidad para ejecutar 2 viviendas municipales nuevas.

A falta de un mejor análisis de la problemática social y técnica de las edificaciones, estimamos que las deficiencias más graves detectadas en dichos ámbitos, afectarían a unas **20 viviendas**.

Ámbitos de infravivienda en el núcleo urbano de Archidona.

VIVIENDAS REHABILITADAS

Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda, las viviendas que han realizado algún proceso de rehabilitación son las siguientes:

MUNICIPIO	REHABILITACIÓN AUTONÓMICA						
	2008	2009	2010	2012	2013-2014	2014-2016	Total RA
ARCHIDONA	38	0	33	0	0	10	**81**

Según información municipal, 3 de las actuaciones de rehabilitación indicadas se hicieron en la Estación, 4 en Salinas, 2 en Huertas del río, y el resto en el núcleo urbano de Archidona.

2.3.5. SOLARES SUSCEPTIBLES DE ABSORBER EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

Como se ha indicado, no existe Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. No obstante, en el año 2015 los servicios municipales realizaron una labor de inventario de solares del Conjunto Histórico del municipio, con el objeto de conocer el estado de los mismos, establecer el período adecuado para su edificación, conseguir que los solares situados en el Conjunto Histórico de Archidona cumplieran con las características estipuladas en la normativa[30] y establecer una programación de fases para que cumplieran su fin último, ser edificados, y conseguir así en parte, la recuperación del Conjunto Histórico Artístico del municipio.

En dicho estudio que incorpora fichas del estado de conservación (ver anexo VIII. INFORME DE ESTADO DE SOLARES DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARCHIDONA.) se inventariaron los solares sin edificar, tanto de titularidad pública como privada, recogiéndose según informe municipal de 13/06/2017 unos **100 solares** a los que correspondería unas **450 viviendas** según el cálculo realizado en dicho estudio.

Además de este estudio, el Ayuntamiento hará un Catálogo de solares de todos los núcleos de población donde irá incorporando los datos de solares y edificaciones ruinosas. Este catálogo servirá de base para la futura redacción de una ordenanza municipal que regule el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

[30] Artículo II.1.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Archidona (Texto Refundido aprobado en Pleno en sesión celebrada con fecha 14/03/2002).

Artículo 12 y 15 de las Ordenanzas municipales de abril de 2012, aprobadas provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada con fecha 19/07/2012.

2.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA.

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

En Archidona, al igual que en toda la provincia, el mercado inmobiliario tras el estancamiento de los últimos años motivado por la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación para los potenciales compradores de vivienda, ha motivado una baja de los precios de la oferta tanto de compra como alquiler. Al ser un pueblo con tendencia demográfica negativa, existen muchas viviendas en venta de construcción antigua con necesidad de reforma y muy pocas viviendas en alquiler.

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

Para estudiar el precio medio de la vivienda de alquiler y venta en el municipio de Archidona, se han estudiado varios portales inmobiliarios: *como nestoria.es, casa.trovit.es, pisos.com, idealista.com, milanuncios.com, nueroa.es y fotocasa.es*. Con el estudio de los precios ofertados se estima el precio medio de la vivienda libre en el momento actual.

- https://www.nestoria.es/

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/ Cortijo Galván	Piso	70	85.000	1.214,28
C/ Manuel Ortiz	Piso	71	63.000	888,00
C/ de Villanueva de Algaidas	Adosado	50	50.000	1.000,00
C/ Virgen de Gracia	Pareado	102	61.070	599,00
C/ Gallardo	Adosado	77	55.000	714,00
C/ Egido	Adosado	84	37.800	450,00
C/ Granada	Adosado	256	125.000	488,00
			Precio medio	**764,75**

No existen viviendas en alquiler.

- https://casas.trovit.es/

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/ Virgen de los Dolores	Adosado	137	129.000	941,61
C/ Virgen de Gracia	Pareado	102	61.070	598,00
C/ Salinas	Adosado	240	110.000	458,00
			Precio medio	**665,87**

No existen viviendas en alquiler.

- https://www.pisos.com/

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/ Nueva	Piso	132	118.700	899,00
C/ Virgen de Gracia	Pareado	102	61.070	598,00
C/ Manuel Ortiz	Piso	71	63.100	888,00

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/ Egipto	Adosado	84	37.800	450,00
C/ Clara Campoamor	Piso	87	65.000	747,12
C/ Puentezuela	Adosado	300	245.000	816,00
			Precio medio	**733,02**

No existen viviendas en alquiler

- https://www.idealista.com/

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/ San Francisco de Paula	Adosado	148	165.000	1.114,00
C/ Virgen de Gracia	Adosado	102	61.000	598,00
C/ Estación	Adosado	233	176.000	223,00
			Precio medio	**645,00**

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP	€/m²t
C/ Pilarejo	Piso	60	300	5,00
Urb. Luis Naranjo	Piso	75	350	4,60
			Precio medio	**4,80**

- https://www.milanuncios.com

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
Centro	Adosada	100	69.000	690,00
C/ Virgen de Gracia	Adosada	240	155.000	646,00
Centro	Adosada	150	125.000	833,00
C/ Calleja	Pareada	70	39.500	564,00
Centro	Pareado	160	156.000	975,00
C/ Don Carlos	Pareado	200	100.000	500,00
			Precio medio	**701,33**

- https://www.nuroa.es

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/Elegido	Adosado	84	37.800	450,00
Centro	Adosado	180	156.000	866,00
			Precio medio	**658,00**

No existen viviendas en alquiler

- https://www.fotocasa.es

VIVIENDAS EN VENTA

DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP €	€/m²t
C/ Nueva	Piso	148	171.000	1.155,00
C/ Juan Cabrera	Adosado	99	90.800	917,17
Carretera Nacional N-342	Adosado	450	195.000	433,00
Av. Del Llano de Pablo Picasso	Piso	63	46.700	741,27
C/ Empedrada	Adosado	697	499.000	715,90
C/ General Alcántara	Piso	142	125.000	880,28
C/ Llano	Adosado	180	150.000	833,30
C/ Manuel Ortiz	Piso	64	54.500	851,56
Centro	Piso	121	85.000	702,48
Centro	Piso	90	108.000	1.200,00
C/ Nueva	Piso	132	118.700	899,24
			Precio medio	**848,11**

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERCIFIE CONST.	PVP	€/m²t
C/ Granada	Piso	80	385	4,80
			Precio medio	**4,80**

Se presentan en Archidona **varias ofertas de venta y pocas de alquiler[31] de viviendas**. La práctica totalidad de la oferta se corresponde con viviendas unifamiliares entre medianeras y viviendas plurifamiliares. Las que se sitúan en el casco antiguo, integradas en el conjunto histórico artístico, se caracterizan por ser viviendas grandes y extensas. Por otro lado, fuera del casco encontramos pisos y casas pareadas de reciente construcción cuyo precio es más elevado.

Los precios medios resultantes del conjunto son los siguientes:

PRECIO MEDIO DE VENTA	716,58 €/m²	
PRECIO DE ALQUILER	4,80 €/m²/mes	57,60 €/m²/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 al 30%, se estima que el coeficiente corrector, en el caso de Archidona, en los que existen más viviendas unifamiliares, que plurifamiliares es del 20%.

PRECIO MEDIO DE VENTA M² ÚTIL	859,90 €/m²	
PRECIO DE ALQUILER M² ÚTIL	5,76 €/m²/mes	69,12 €/m²/año

2.4.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Su cálculo corresponderá a la aplicación de los artículos 27, 28 y 29 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Por centrarnos en obtener el precio de venta y alquiler de la vivienda protegida del municipio de Archidona, según el artículo 27 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, el **módulo básico** para la determinación del precio de referencia de vivienda se fija **758 €/m²útil**.

[31] Según el estudio realizado sobre el parque de viviendas del Conjunto Histórico (ver Anexo VII), en el núcleo urbano de Archidona hay 177 viviendas en alquiler lo que supone un 9% del parque inventariado.

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

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

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

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

2.4.3. CONCLUSIÓN.

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

- Que el **precio de venta libre** 859,90€/m², debido a la situación económica vivida en estos últimos años, es **menor que** cualquiera de los **precios de** venta referencia de **vivienda protegida**, en una horquilla del 25% al 40%, normalmente por ser viviendas antiguas necesarias de remodelación, además de tratarse de un municipio de interior cuyo interés turístico es medio.
- Que el **precio de alquiler de vivienda libre** situado en 69,12 €/m²/año, **se asemeja al precio de alquiler de vivienda protegida de precio limitado**, siendo un poco mayor, a pesar de solo encontrar un máximo de 3 viviendas disponibles en esta sección.

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

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

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

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

PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

La planificación territorial en Andalucía establece determinaciones sobre la vivienda protegida que, atendiendo a su carácter de norma, directriz o recomendación, tendrán que ser tenidas en cuenta por los municipios en su planificación.

Así, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006) establece los elementos básicos para la organización y estructura territorial de Andalucía, recogiendo las siguientes prescripciones en materia de vivienda:

> ***[50] Política de vivienda y suelo residencial [N]***
>
> *1. La **satisfacción de un bien social como es la vivienda**, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía.*
>
> *El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.*
>
> *2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.*
>
> *3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:*
>
> *a) **Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo** elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.*
>
> *b) Desarrollo de estrategias de **política de suelo para viviendas protegidas** y la formación de **patrimonios públicos de suelo**, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.*
>
> *c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.*
>
> *4. Desarrollo del Patrimonio Autonómico de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.*
>
> *5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo [SC-03], que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autonómico de Suelo.*

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

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

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

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

a) Actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante un ***Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con Necesidades de Transformación Social [SC-03]*** *entre las Consejerías de Igualdad y Bienestar Social, Gobernación y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas.*

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

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

PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Respecto al planeamiento municipal, el municipio de Archidona cuenta con **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 5/01, el 31 de mayo de 2001 y publicadas en el BOP de 21 de marzo de 2003.

Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Archidona, en sesión celebrada en fecha 5 de agosto de 2010 se aprobó la **Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de**

Archidona a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (PGOU) que fue publicada en el BOP nº 238, de 16 de diciembre de 2010. Posteriormente, se han aprobado diversas innovaciones de planeamiento que no afectan a las determinaciones sobre vivienda protegida.

Actualmente, el PGOU en tramitación, que se encuentra en fase de ratificación de los informes sectoriales previos a su aprobación definitiva, incorporará las determinaciones en materia de vivienda y suelo recogidas en el presente PMVS.

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.

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

El artículo 9 de la normativa de la Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Archidona recoge, respecto a la reserva de suelo para vivienda protegida, lo siguiente:

> *"Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.*
>
> *1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística no será exigible a los sectores y áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada.*
>
> *2. En función de ello los suelos obligados a reservar edificabilidad destinada a vivienda protegida, tras la adaptación parcial a la LOUA del planeamiento general vigente, son los sectores de suelo urbanizable sectorizado SURS y las áreas de sucio urbano no consolidado cuyas fichas urbanísticas adaptadas recogen las disposiciones correspondientes.*
>
> *4. Se establece un* ***coeficiente de homogenización*** *para el m^2t destinado a vivienda protegida de* ***0,70****.*
>
> *3. Las áreas y sectores que vienen* ***obligados a la reserva del 30% de su edificabilidad residencial a vivienda protegida*** *son los siguientes:*

Suelo urbano no consolidado

NÚCLEO	UE	VPO	Edificabilidad (m^2t/m^2s)			Aprovechamiento (ua/m^2s)		
		% m^2t	Total	Libre	VPO	Total	Libre	VPO
Archidona	AR-1	100,00%	0,8571	0,0000	0,8571	0,6000	0,0000	0,6000
	AR-2.b	50,00%	0,5882	0,2941	0,2941	0,5000	0,2941	0,2059
	AR-11	60,00%	1,0976	0,4390	0,6585	0,9000	0,4390	0,4610
	AR-28	55,00%	0,4311	0,1940	0,2371	0,3600	0,1940	0,1660
Salinas	S-14	100,00%	0,5000	0,0000	0,5000	0,3500	0,0000	0,3500

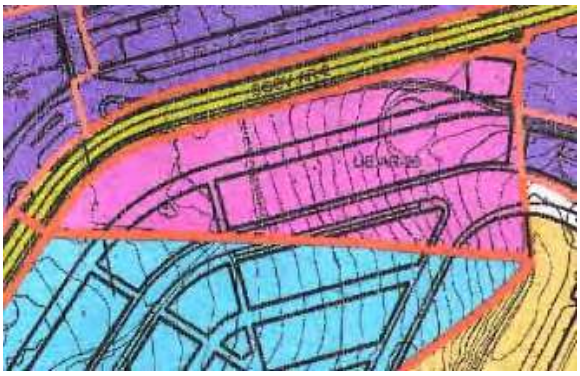
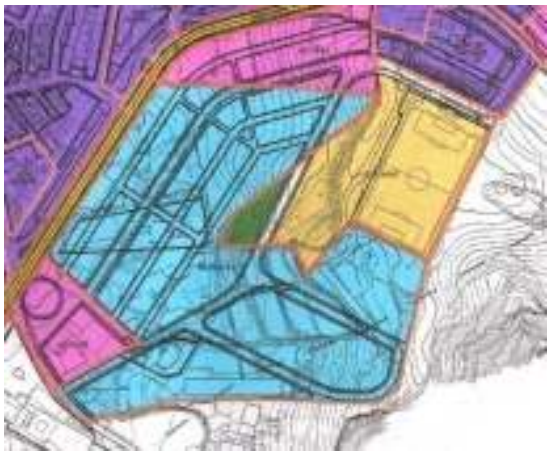
Suelo urbanizable sectorizado

NÚCLEO	Sector	VPO	Edificabilidad (m^2t/m^2s)			Aprovechamiento (ua/m^2s)		
		% m^2t	Total	Libre	VPO	Total	Libre	VPO
Archidona	AR-4	30,00%	0,3956	0,2769	0,1187	0,3600	0,2769	0,0831
Salinas	S-1	30,00%	0,5495	0,3846	0,1648	0,5000	0,3846	0,1154

Asimismo, el apartado 2.5 de la Memoria determina:

> ***"2.5. Usos, densidades y edificabilidades globales.***
>
> *Referidas a las distintas zonas de suelo urbano, áreas y sectores de suelo urbano no consolidados y sectores de suelo urbanizable, de conformidad con las determinaciones correspondientes del planeamiento vigente y con las correcciones que, en su caso, se justifiquen en caso de que resulte obligada la reserva de vivienda protegida, sin alteración de los aprovechamientos ni de las delimitación de las áreas de reparto ya existentes.*
>
> *En la presente adaptación parcial no se ha contemplado otra corrección que la de densidad y edificabilidad en áreas y sectores para posibilitar la implantación de viviendas protegidas en los mismos".*

De acuerdo con lo anterior, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Archidona reserva edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en los núcleos de Archidona y Salinas: 4 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y 1 sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el de Archidona, y 1 ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y 1 sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el de Salinas. La descripción gráfica de los mismos es la siguiente:

NÚCLEO ARCHIDONA	
UE-AR-1: 100% VPO ·0,6000 ua/m^2s	**UE-AR-2b**: 50% VPO ·0,2059 ua/m^2s
	
UE-AR-11: 60% VPO · 0,4610 ua/m^2s	**UE-AR-28**: 55% VPO · 0,1660 ua/m^2s
	
SECTOR AR-4: 30% VPO · 0,0831 ua/m^2s	

NÚCLEO SALINAS	
UE-S-14: 100% VPO · 0,3500 ua/m^{2}s	**SECTOR S-1**: 30% VPO · 0,1154 ua/m^{2}s

Del análisis anterior, así como de los cálculos que se incluyen en la Memoria de la Adaptación Parcial se desprende que del total de la edificabilidad residencial, **aplicado el coeficiente de homogeneización de vivienda protegida de 0,70 m^{2}t**, el PGOU vigente reserva **26.676,44 m^{2}t para vivienda protegida**, que podrá materializarse en la construcción de aproximadamente **267 viviendas** acogidas a algún régimen de protección. Concretamente, **en el núcleo de Archidona se prevé la construcción de 185 viviendas protegidas y en el de Salinas de 82 viviendas**.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
UE	Sup. m2	Aprov. ua/m^{2}s	% VPO	Paso ua/m^{2}t	Edific. m^{2}t / m^{2}s	Techo (m^{2}t)			Viviendas	
						Total	Libre	VPO	Total	VPO
NÚCLEO DE ARCHIDONA										
AR-1	5.154,00	0,6000	100,00%	0,7000	0,8571	4.417,71	0,00	4.417,71	44	44
AR-2.b	6.349,00	0,5000	50,00%	0,8500	0,5882	3.734,71	1.867,35	1.867,35	37	19
AR-11	5.619,00	0,9000	60,00%	0,8200	1,0976	6.167,20	2.466,88	3.700,32	62	37
AR-28	8.522,00	0,3600	55,00%	0,8350	0,4311	3.674,16	1.644,37	2.020,79	37	20
Total Archidona						**17.993,77**	**5.987,60**	**12.006,17**	**180**	**120**
NÚCLEO DE SALINAS										
S-14	8.347,00	0,3500	100,00%	0,7000	0,5000	**4.173,50**	**0,00**	**4.173,50**	**42**	**42**
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						**22.167,27**	**5.987,60**	**16.179,67**	**222**	**162**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO										
Sector	Sup. m2	Aprov. ua/m^{2}s	% VPO	Paso ua/m^{2}t	Edific. m^{2}t / m^{2}s	Techo (m^{2}t)			Viviendas	
						Total	Libre	VPO	Total	VPO
NÚCLEO DE ARCHIDONA										
AR-4	54.670,00	0,3600	30,00%	0,9100	0,3956	**21.627,69**	**15.139,38**	**6.488,31**	**216**	**65**
NÚCLEO DE SALINAS										
S-1	24.318,00	0,5000	30,00%	0,9100	0,5495	**13.361,54**	**9.353,08**	**4.008,46**	**134**	**40**

RESUMEN FINAL									
112.979,00	0,4351	46,67%	0,8600	0,5059	57.156,50	30.480,06	26.676,44	572	267

De los cuadros anteriores se deduce la generación de suelo calificado para albergar 267 viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, con un techo de 26.676,44 m2t, sobre un total de 572 unidades con un techo de 57.156,50 m2t.

Ello significa un porcentaje del **46,67 %** en metros edificables y en unidades.

Por otro lado, respecto a los ámbitos de suelo urbano y urbanizable pendientes de ejecución previstos en el PGOU de Archidona que no tienen reserva de vivienda protegida por contar con ordenación pormenorizada, se analizan 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.

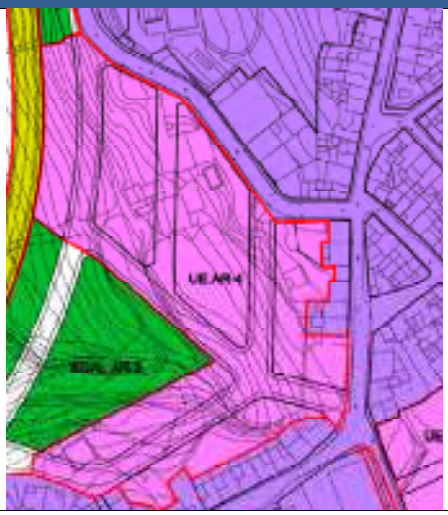
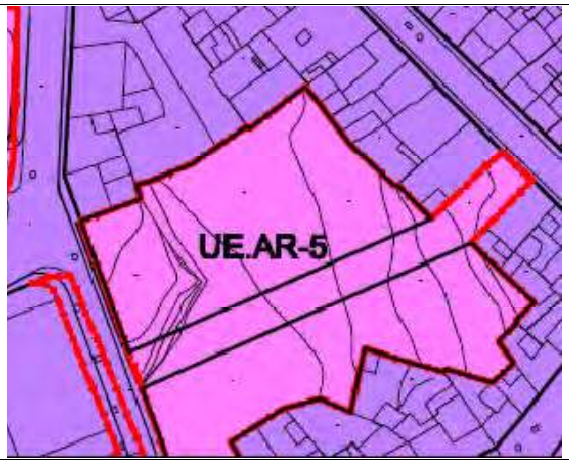
Denominación	Superficie m^2	Edificbilidad m^2t/m^2s	Techo Total m^2t	Densidad Viv/Ha	10% Cesión m^2t	Nº Viv 10%*
NÚCLEO ARCHIDONA						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
AR-2a	6.250,00	0,5000	3.125,00	40	312,5	3
AR-4	12.928,00	0,6000	7.756,80	40	775,68	6
AR-5	2.433,00	0,9000	2.189,70	60	218,97	2
AR-9	6.095,00	0,5000	3.047,50	30	304,75	3
AR-10	833,00	0,6000	499,80	50	49,98	---
AR-12	6.058,00	0,5000	3.029,00	50	302,90	3
TOTAL VIVIENDAS 10% CESIÓN NÚCLEO ARCHIDONA						17

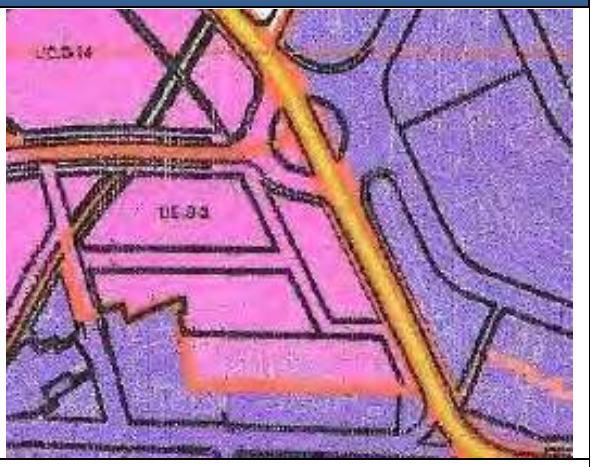
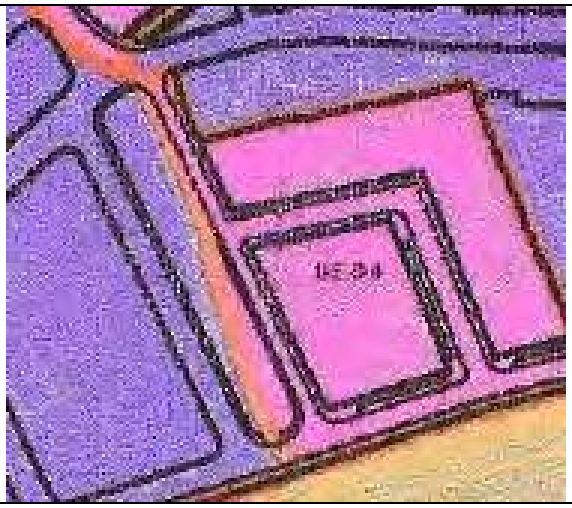
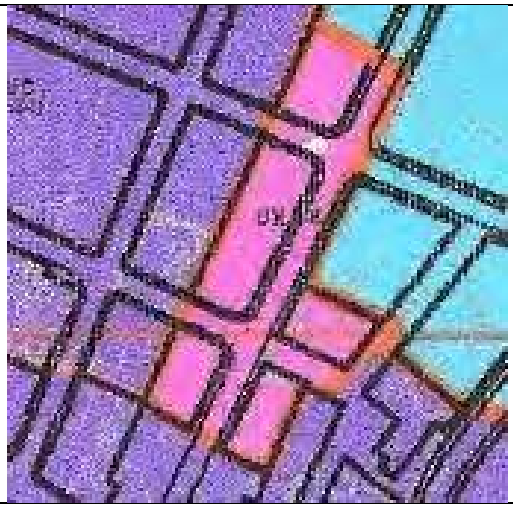
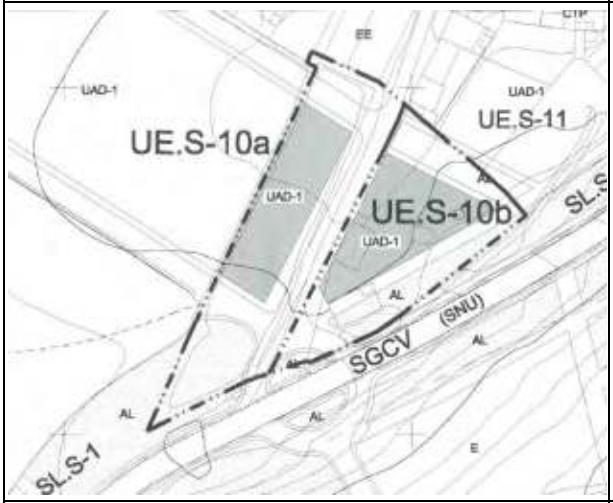
*Se ha calculado el número mínimo de viviendas tomando como referencia una superficie bruta de 120m^2

Denominación	Superficie m^2	Edificabilidad m^2t/m^2s	Techo total m^2t	Densidad Viv/ha	10% cesión m^2t	Nº viv 10%*
NÚCLEO SALINAS						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
S-2	4.881,00	0,6000	2.928,60	40	292,86	2
S-3	7.393,00	0,5500	4.066,15	35	406,615	3
S-4	7.072,00	0,5500	3.889,60	35	388,96	3
S-5	3.260,00	0,7000	2.282,00	45	228,20	2
S-10a	2.772,00	0,5000	1.386,00	30	138,60	1
S-10b	2.275,00	0,5000	1.137,50	30	113,75	1
S-12	2.300,00	0,6000	1.380,00	60	138,00	1
S-13	13.141,00	0,3500	4.599,35	20	459,935	4
S-16	1.700,00	0,6000	1.020,00	40	102,00	1
SUELO URBANIZABLE						
S-4	27.238,00	0,4000	10.895,20	27	1.089,52	9
S-5	21.354,00	0,4000	8.541,60	30	854,16	7
TOTAL VIVIENDAS 10% CESIÓN NÚCLEO SALINAS						34
NÚCLEO HUERTA DEL RÍO						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
H-3	10.000,00	0,2198	2.197,80	7	219,78	1
H-6	15.894,00	0,2000	3.178,80	7	317,88	3
TOTAL VIVIENDAS 10% CESIÓN NÚCLEO HUERTA DEL RÍO						4
NÚCLEO ESTACIÓN DE ARCHIDONA						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
E-1	8.470,00	0,5000	4.235,00	35	423,50	4
E-2	8.226,00	0,5000	4.113,00	35	411,30	3
E-3	1.664,00	0,6000	998,40	40	99,84	1
E-5	6.174,00	0,6000	3.704,40	40	370,44	3
E-7	1.206,00	0,8000	964,80	50	96,48	1
TOTAL VIVIENDAS 10% CESIÓN NÚCLEO ESTACIÓN DE ARCHIDONA						12

*Se ha calculado el número mínimo de viviendas tomando como referencia una superficie bruta de 120m^2

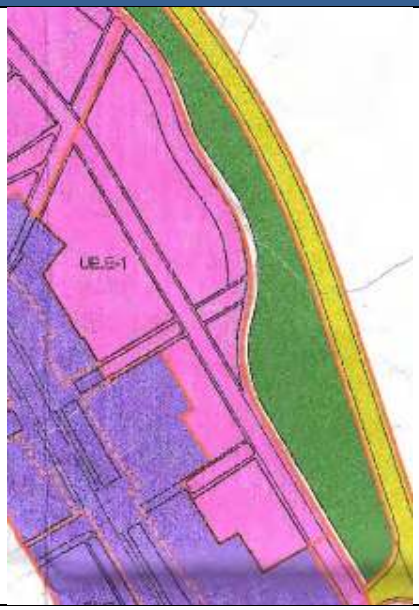
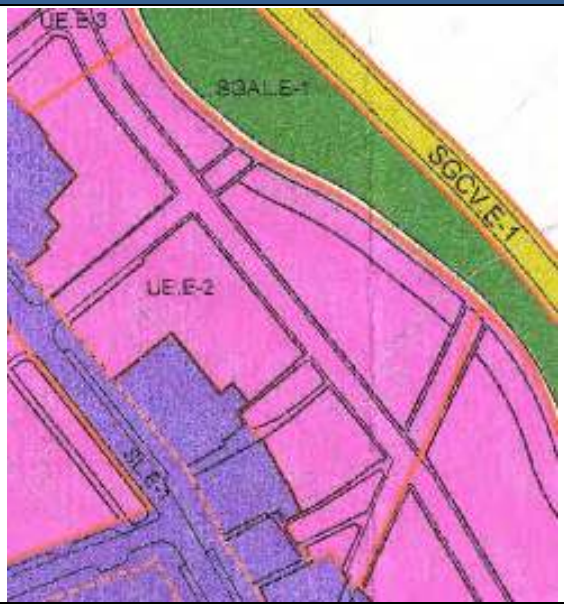
La ubicación de estos ámbitos es la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO ARCHIDONA	
	
UE-AR-2a: nº viv. 10%: 3	**UE-AR-4:** nº viv. 10%: 5
	
UE-AR-5: nº viv. 10%: 2	**UE-AR-9:** nº viv. 10%: 2
UE-AR-12: nº viv. 10%: 3	

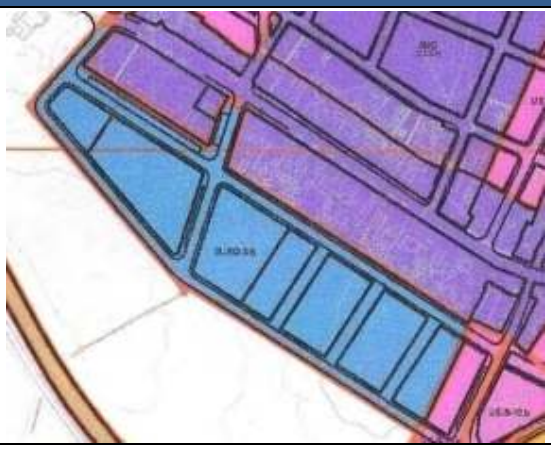
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO SALINAS	
	
UE-S-2: nº viv. 10%: 2	**UE-S-3:** nº viv. 10%: 3
	
UE-S-4: nº viv. 10%: 3	**UE-S-5:** nº viv. 10%: 2
	
UE-S-10 a y b: nº viv. 10%: 2	**UE-S-12:** nº viv. 10%: 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO SALINAS	
UE-S-13: nº viv. 10%: 3	**UE-S-16:** nº viv. 10%: 2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO HUERTA DEL RÍO	
UE-H-3: nº viv. 10%: 1	**UE-H-6:** nº viv. 10%: 3

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO ESTACIÓN DE ARCHIDONA	
	
UE-E-1: nº viv. 10%: 3	**UE-E-2:** nº viv. 10%: 3

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO ESTACIÓN DE ARCHIDONA	
UE-E-3: nº viv. 10%: 1	**UE-E-5:** nº viv. 10%: 3
UE-E-7: nº viv. 10%: 1	

SUELO URBANIZABLE NÚCLEO SALINAS	
	
SUR-S-4: nº viv. 10%: 2	**SUR-S-5:** nº viv. 10%: 3

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:

ÁMBITOS CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚCLEO ARCHIDONA	
AR-1	Sin desarrollar
AR-2.b	ED-AD 14/02/2005; Pendiente de ejecución
AR-11	ED-AI 25/05/2001; Pendiente de ejecución
AR-28	Sin desarrollar
NÚCLEO SALINAS	
S-14	Sin desarrollar
SUELO URBANIZABLE	
NÚCLEO ARCHIDONA	
UR-4	Sin desarrollar
NÚCLEO SALINAS	
S-1	Sin desarrollar

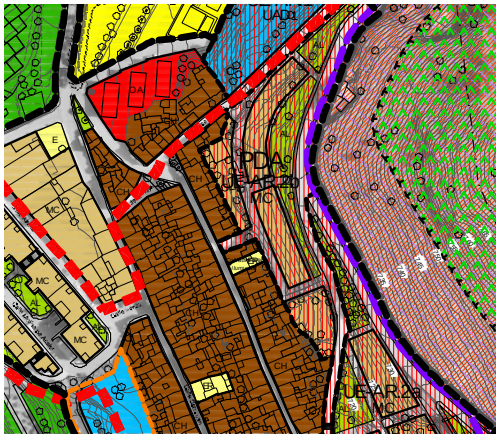
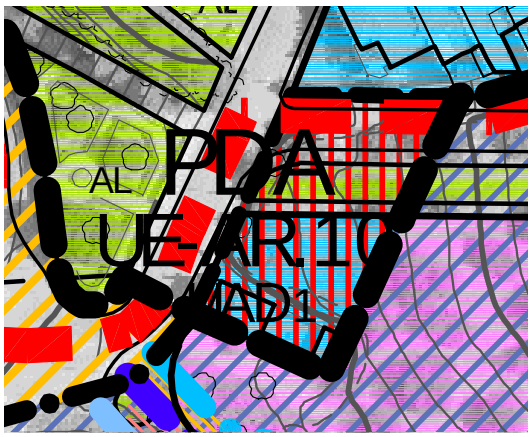
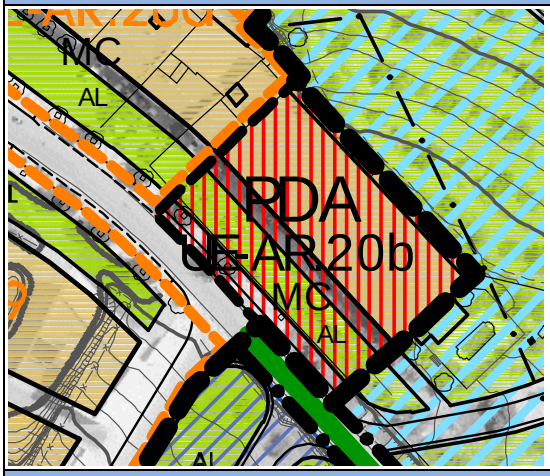
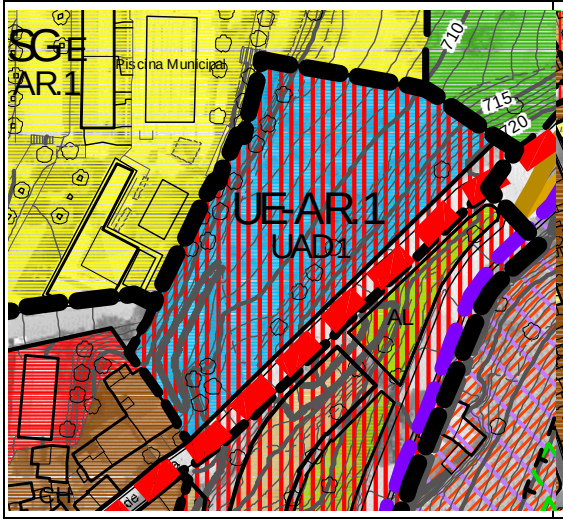
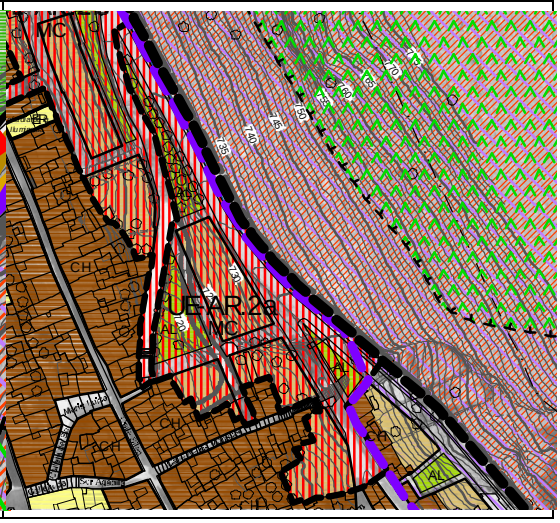
ÁMBITOS SIN RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

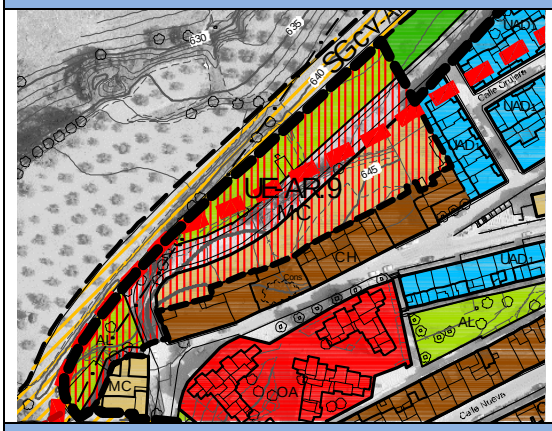
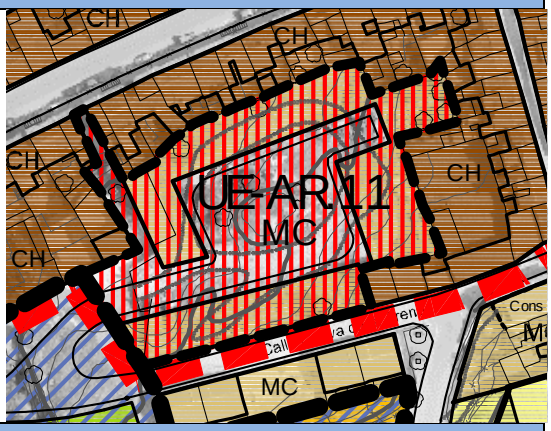
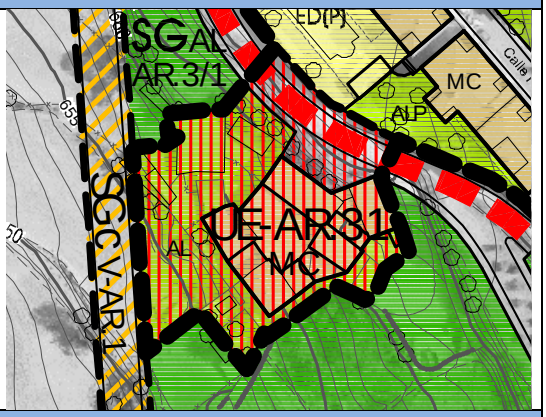
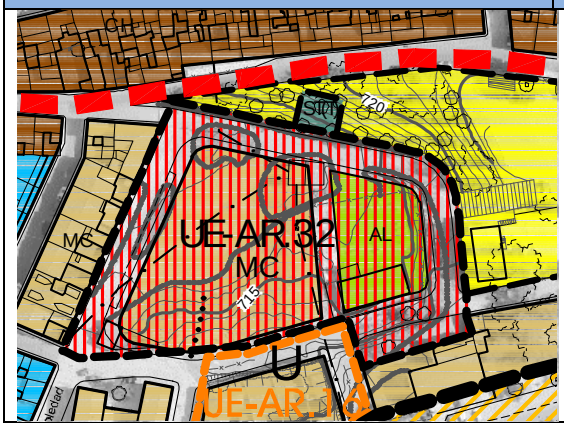
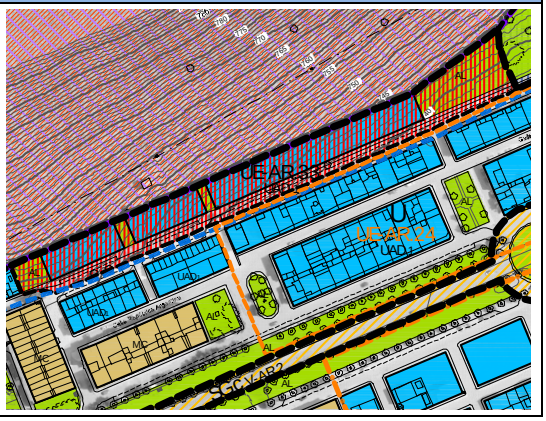
DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚCLEO ARCHIDONA	
AR-2a	Sin desarrollar
AR-4	Sin desarrollar
AR-5	Sin desarrollar
AR-9	Sin desarrollar
AR-10	Sin desarrollar
AR-12	Sin desarrollar
NÚCLEO SALINAS	
S-2	Sin desarrollar
S-3	Sin desarrollar
S-4	Sin desarrollar
S-5	Sin desarrollar
S-10a	ED-AD 15/04/2004; Pendiente de ejecución
S-10b	ED-AD 15/04/2004; Pendiente de ejecución
S-12	ED-AD 5/08/2004; Pendiente de ejecución
S-13	Sin desarrollar
S-16	Sin desarrollar
NÚCLEO HUERTA DEL RÍO	
H-3	Sin desarrollar
H-6	Sin desarrollar
NÚCLEO ESTACIÓN DE ARCHIDONA	
E-1	Sin desarrollar
E-2	Sin desarrollar
E-3	Sin desarrollar
E-5	Sin desarrollar
E-7	Sin desarrollar
SUELO URBANIZABLE	
NÚCLEO SALINAS	
S-4	Plan Parcial aprobado provisionalmente
S-5	Plan Parcial aprobado definitivamente

2.5.2. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO EN TRÁMITE RELACIÓN CON LA VIVIENDA PROTEGIDA.

En la actualidad, el PGOU de Archidona se encuentra en tramitación de la fase de redacción del documento para su aprobación definitiva. No obstante procedemos a analizar el último documento aprobado en sesión plenaria, que se corresponde con el de aprobación provisional, indicando finalmente las modificaciones que se realizan en el documento en redacción para aprobación definitiva, motivadas por las indicaciones de los informes sectoriales.

SUELO URBANO

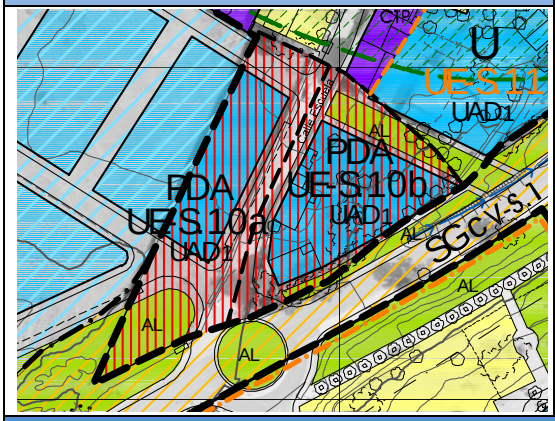
NÚCLEO DE ARCHIDONA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	
UE-AR-2b	UE-AR-10
	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
UE-AR-20-b	
	
UE-AR-1	UE-AR-2a
	

NÚCLEO DE ARCHIDONA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
UE-AR-9	UE-AR-11
	
UE-AR-12	UE-AR-31
	
UE-AR-32	UE-AR-33
	

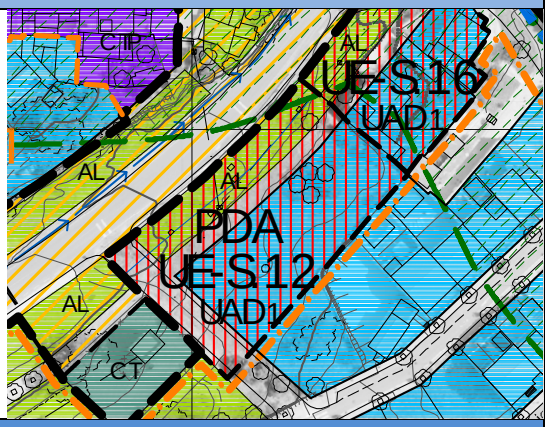
ESTACIÓN DE SALINAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

UE-S-10-a y b

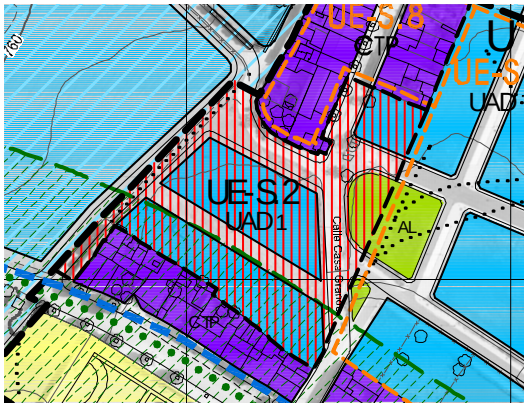


UE-S-12

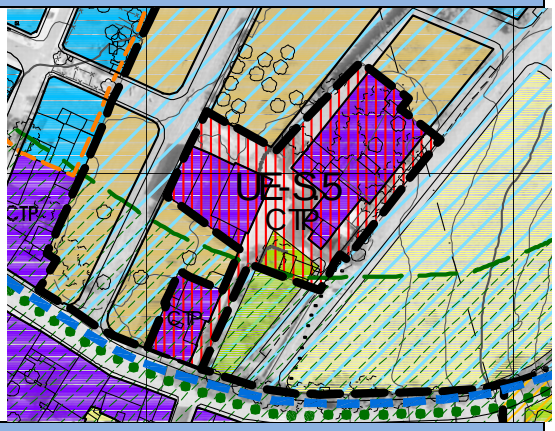


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

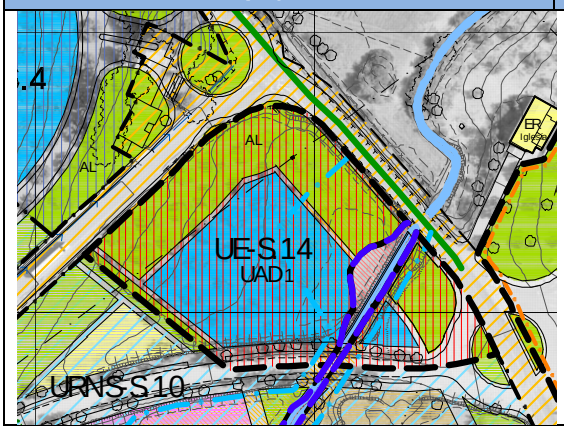
UE- S-2



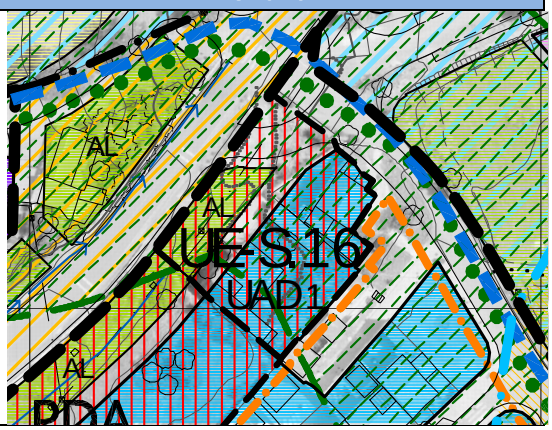
UE-S-5



UE-S-14



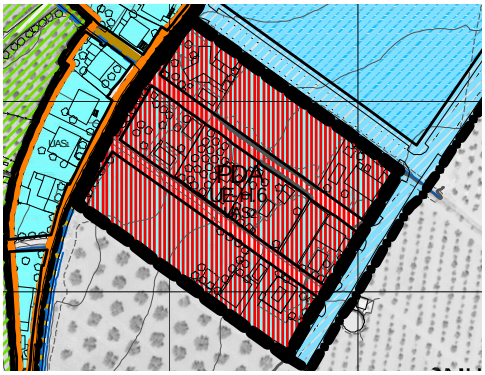
UE-S-16



HUERTAS DEL RÍO

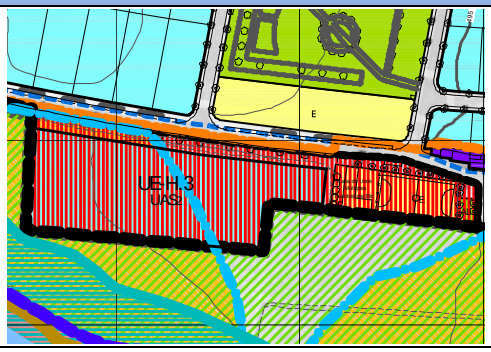
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UE- H-6

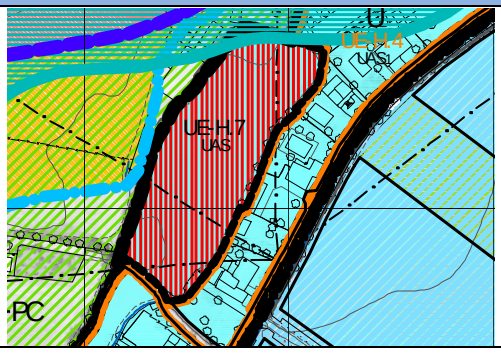


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE- H-3



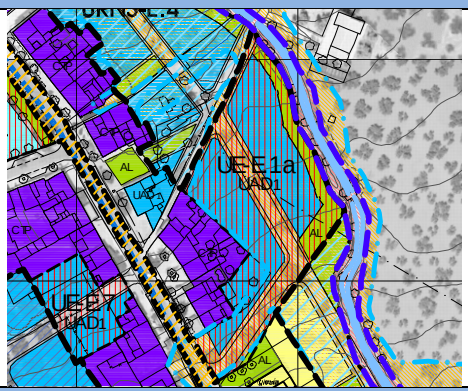
UE-H-7



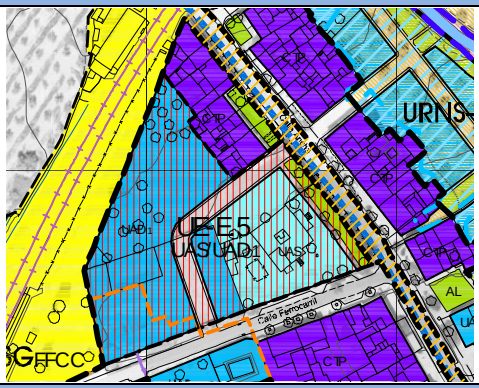
ESTACIÓN DE LA ROMERA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

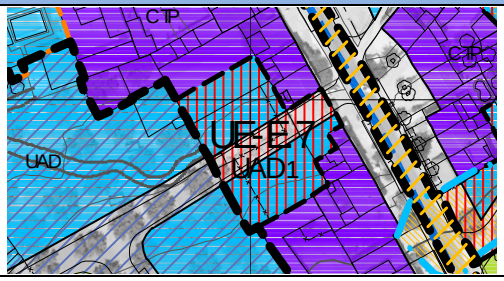
UE- E-1a



UE-E-5



UE-E-7

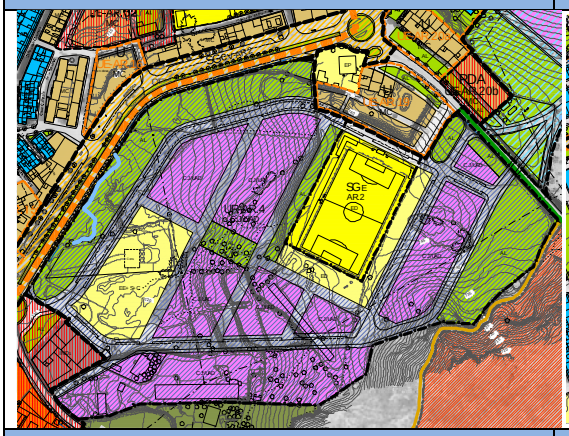


SUELO URBANIZABLE

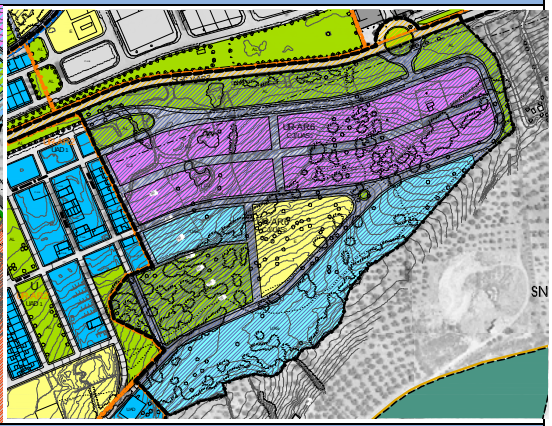
NÚCLEO DE ARCHIDONA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

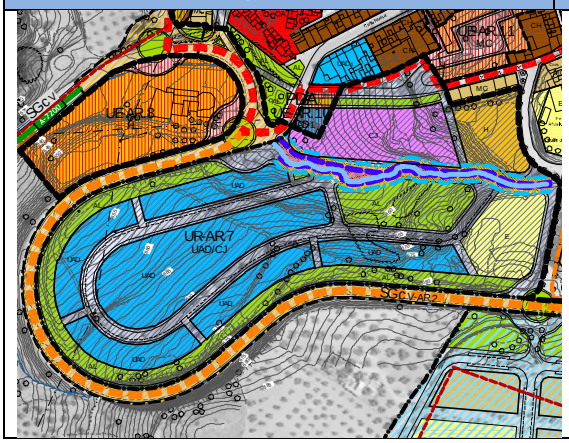
UR-AR-4



UR-AR-6



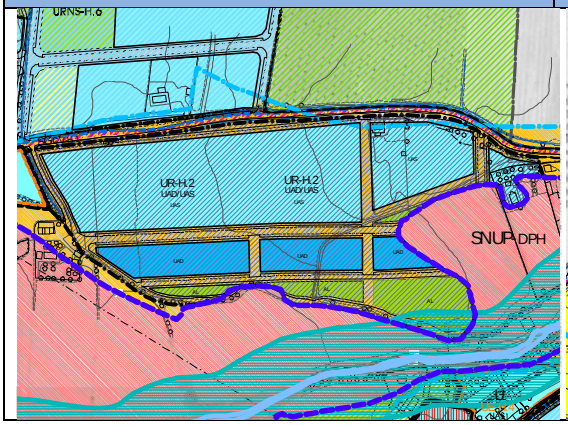
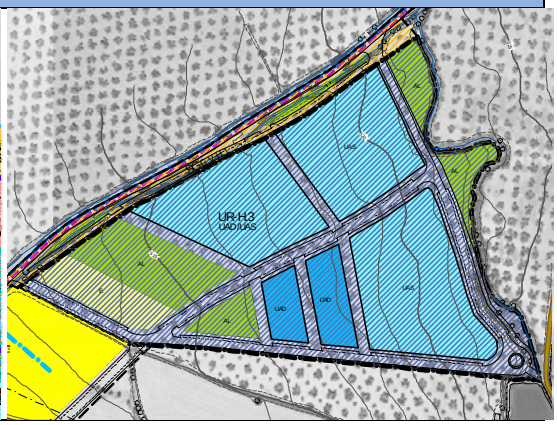
UR-AR-7

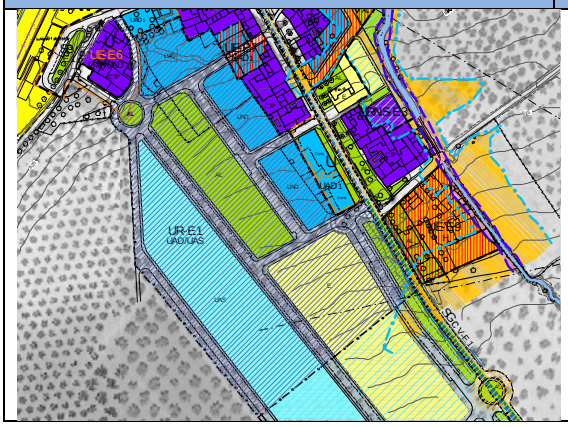


ESTACIÓN DE SALINAS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

URO-S-4

HUERTAS DEL RÍO	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
UR-H-5	UR-H-3
	

ESTACIÓN DE LA ROMERA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
UR-E-1	
	

El artículo 9.C de la LOUA establece que los Planes Generales deben atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El artículo 10 de la LOUA establece, para todos los municipios, que la ordenación estructural deberá determinar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o planes sectoriales de aplicación. Así, como mínimo tendrá que establecer:

> *"en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de 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 por 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."

"……"

"El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad."

El Ayuntamiento de Archidona dispone que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, contemple la reserva de vivienda protegida con un porcentaje del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Se ha calculado la superficie de techo residencial de vivienda protegida máximos que se deberían obtener si toda la edificabilidad del ámbito se destina a uso residencial. No obstante, será el planeamiento de desarrollo el que justifique el cumplimiento del artículo 10 de la LOUA en función de los usos que proyecte en el área.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y atendiendo al desarrollo urbanístico de los suelos antes analizado y las nuevas previsiones del PGOU, podemos concluir que las previsiones de suelo para vivienda protegida en el municipio son las siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO PROCEDENTE DE LAS NN.SS.

Nucleo	Unidad	Superficie (m2)	Edific. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Ordenanza	Viviendas		
						Viv/ha	Total	VPO
Archidona	AR-2.b	8.171,00	0,5000	4.085,50	MC	40,00	33	0
	AR-10	874,00	0,6000	524,40	UAD	50,00	4	0
	AR-20.b	2.232,00	0,8000	1.785,60	MC	60,00	13	0
	TOTAL	11.277,00		6.395,50			50	0
Salinas	S-10.a	2.520,00	0,5000	1.260,00	UAD-1	30,00	8	0
	S-10.b	2.495,00	0,5000	1.247,50	UAD-1	40,00	10	0
	S-12	2.123,00	0,5000	1.061,50	UAD-1	40,00	8	0
	TOTAL	7.138,00		3.569,00			26	
Huertas	H-6	15.894,00	0,2000	3.178,80	UAS-2	12,00	19	0

El techo total correspondiente a la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio es de **1.314,33 m²t,** con la posibilidad de poder ejecutar un mínimo de **11** viviendas protegidas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CLASIFICADO POR EL PGOU.

Nucleo	Unidad	Superficie (m2)	Edific. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Ordenanza	Viviendas		
						Viv/ha	Total	VPO
Archidona	AR-1	4.252,00	0,6000	2.551,20	UAD-1	60,00	26	26
	AR-2.a	6.796,00	0,6000	4.077,60	MC	60,00	41	12
	AR-9	5.479,00	0,6000	3.287,40	MC	60,00	33	10
	AR-11	3.544,00	0,6000	2.126,40	MC	70,00	25	6
	AR-12	5.934,00	0,6000	3.560,40	MC	60,00	36	11
	AR-31	3.251,00	0,6000	1.950,60	MC	14,00	5	0
	AR-32	5.725,00	1,0000	5.725,00	MC	100,00	57	17
	AR-33	6.940,00	0,5000	3.470,00	UAD-1	35,00	24	10
	TOTAL	41.921,00		26.748,60			247	92
Salinas	S-2	4.665,00	0,5000	2.332,50	UAD-1	40,00	19	7
	S-5	2.785,00	0,6000	1.671,00	CTP	50,00	14	5
	S-14	7.965,00	0,4000	3.186,00	UAD-1	30,00	24	24
	S-16	1.220,00	0,5000	610,00	UAD-1	40,00	5	2
	TOTAL	16.635,00		7.799,50			62	38
Estación	E-1.a	5.392,00	0,5500	2.965,60	UAD-1	40,00	22	9
	E-5	6.744,00	0,5500	3.709,20	UAD/UAS	40,00	27	11
	E-7	1.246,00	0,5500	685,30	UAD-1	40,00	5	2
	TOTAL	13.382,00		7.360,10			54	22
Huertas	H-3	11.245,00	0,2000	2.249,00	UAS-2	7,00	8	0
	H-7	6.350,00	0,2000	1.270,00	UAS-2	7,00	4	0
	TOTAL	17.595,00		3.519,00			12	0

El techo total correspondiente a la reserva del 30% de la edificabilidad es de **13.628,16 m²t,** con la posibilidad de poder ejecutar un mínimo de **152** viviendas protegidas.

En total, en suelo urbano se pueden ejecutar **163 viviendas protegidas**.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PROCEDENTE DE LAS NN.SS.

NUCLEO	SECTOR	Superficie (m2)	Edific. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Viviendas		
					Viv/ha	Total	VPO
Salinas	S-4	27.238,00	0,4000	10.895,20	27,00	74	0
	TOTAL	767.416,00		232.948,60		74	0

El techo total correspondiente a la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio es de **1.089,52 m²t,** con la posibilidad de poder ejecutar un mínimo de 9 viviendas protegidas.

NUCLEO	SECTOR	Superficie (m2)	Edific. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Viviendas		
					viv/ha	Total	VPO
Archidona	AR-4	92.822,00	0,4500	41.769,90	40,00	371	125
	AR-6	122.066,00	0,3000	36.619,80	25,00	305	110
	AR-7	55.669,00	0,3000	16.700,70	25,00	139	50
	TOTAL	270.557,00		95.090,40		816	285
Estación	E-1	45.677,00	0,2100	9.592,17	12,00	55	24
	TOTAL	45.677,00		9.592,17		55	24

NUCLEO	SECTOR	Superficie (m2)	Edific. (m2t/m2s)	Techo (m2t)	Viviendas		
					viv/ha	Total	VPO
Huertas Rio	H-3	64.829,00	0,2100	13.614,09	12,00	78	34
	H-5	61.527,00	0,2100	12.920,67	12,00	74	32
	TOTAL	592.064,00		231.160,06		152	66

El techo total correspondiente a la reserva del 30% de la edificabilidad es de **100.752,79 m²t,** con la posibilidad de poder ejecutar un mínimo de 375 viviendas protegidas.

En total, **en suelo urbanizable se pueden ejecutar 384 viviendas protegidas.**

El número de **viviendas protegidas** ordenadas por el **PGOU** es de **547**.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Actualmente está en redacción el documento para la aprobación definitiva del PGOU de Archidona (contestación a los informes sectoriales de ratificación) cuyo contenido se adecuará al del presente PMVS.

2.6. RECURSOS POTENCIALES DE VIVIENDA Y SUELO. 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, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo.

2.6.1. RECURSOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.

RECURSOS FINANCIEROS.

Según información municipal, en la liquidación del presupuesto del año 2016 existe una cantidad total de **67.749,52 €** a cargo del Patrimonio Municipal de Suelo que puede ponerse a disposición del Programa de Actuación del PMVS.

BIENES TITULARIDAD MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.

En el Inventario de Bienes de Archidona, constan numerosos bienes inmuebles y suelos que se pueden poner a disposición del PMVS, algunos registrados como bienes de dominio público y otros como patrimoniales.

De los bienes inscritos en el Inventario, los siguientes están o pueden estar destinados a resolver necesidades habitacionales de la población:

Nº ORDEN	DESCRIPCIÓN NATURALEZA DATOS PARTICULARES	USO	F. ALTA DESTINO USUARIO	PGCP
EPÍGRAFE : 11	*Inmuebles urbanos*			
11 - 8	**GERIATRICO Y 44 PLAZAS DE APARCAMIENTO**		31/08/2005 2023	
	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.	NORMAL	SERVICIOS SOCIALES	
	Rf. Ct.: 6464909UG7066S0001EM CL. PUENTEZUELA,15D		Todos los ciudadanos	
11 - 11	**ALBERGUE Y VARIOS**		31/08/2005 2023	
	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.	NORMAL	VARIOS	
	Rf. Ct.: 7266802UG7076N0001ZL CMNO. SANTUARIO, DE,1		Todos los ciudadanos	
11 - 16	**ALBERGUE MUNICIPAL DE TRANSEUNTES**		31/08/2005 2023	
	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.	NORMAL	SERVICIOS SOCIALES	
	Rf. Ct.: 6562604UG7066S0001BM CL. EXPLANADA SAN ANTONIO,6		EL AYUNTAMIENTO	

El Geriátrico Municipal y Centro de Día en C/ Fresca, tiene una concesión administrativa, aunque dispone de plazas públicas; asimismo, el Albergue de Ciudad (municipal) también dispone de concesión administrativa.

El albergue municipal de transeuntes limita la pernocta a una noche, y actualmente realiza las funciones de alojamiento público transitorio.

VIVIENDAS INSCRITAS.

11 -	25	**VIVIENDA EN BLOQUE Nº1, PISO 2º PUERTA B, DEL BARR**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371611UG7067S0004DB BRRO. DEL PILAR,2	ARRENDATARIO
11 -	26	**VIVIENDA EN BLOQUE Nº3, PISO 3º DERECHA, DEL BARRI**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371613UG7067S0006PX BRRO. DEL PILAR,3	ARRENDATARIO
11 -	27	**VIVIENDA Nº1 EN MOLINO DE DON JUAN**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371601UG7067S0001HJ PQ. MOLINO DE DON JUAN,	ARRENDATARIO
11 -	28	**VIVIENDA Nº2 EN MOLINO DE DON JUAN**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371601UG7067S0001HJ PQ. MOLINO DE DON JUAN,	ARRENDATARIO
11 -	29	**VIVIENDA Nº3 EN MOLINO DE DON JUAN**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371601UG7067S0001HJ PQ. MOLINO DE DON JUAN,	ARRENDATARIO
11 -	30	**VIVIENDA Nº4 EN MOLINO DE DON JUAN**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371601UG7067S0001HJ PQ. MOLINO DE DON JUAN,	ARRENDATARIO
11 -	31	**VIVIENDA Nº5 EN MOLINO DE DON JUAN**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6371601UG7067S0001HJ PQ. MOLINO DE DON JUAN,	ARRENDATARIO
11 -	32	**VIVIENDA Nº1 EN CALLE SANTO DOMINGO**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6465129UG7066N0001PG CJÓN. SANTO DOMINGO,49T	ARRENDATARIO
11 -	33	**VIVIENDA Nº2 EN CALLE SANTO DOMINGO**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6465129UG7066N0001PG CJÓN. SANTO DOMINGO,49D	ARRENDATARIO
11 -	34	**VIVIENDA Nº1 EN CALLE CUEVA DE LA ARENA**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6262506UG7066S0001SM CL. CUEVA DE LA ARENA,11	ARRENDATARIO
11 -	35	**VIVIENDA Nº2 EN CALLE CUEVA DE LA ARENA**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6262505UG7066S0001EM CL. CUEVA DE LA ARENA,9	ARRENDATARIO
11 -	36	**VIVIENDA Nº3 EN CALLE CUEVA DE LA ARENA**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6262502UG7066S0001XM CL. CUEVA DE LA ARENA,3	ARRENDATARIO
11 -	37	**VIVIENDA Nº4 EN CALLE CUEVA DE LA ARENA**	31/08/2005 2023
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	VIVIENDA
		Rf. Ct.: 6262501UG7066S0001DM CL. CUEVA DE LA ARENA,1	ARRENDATARIO

De las 27 viviendas municipales, sólo constan inscritas en el inventario 14.

SOLARES INSCRITOS.

11 -	63	**SOLAR EN CALLE PIEDRAHITAS, Nº16**	31/08/2005 2000
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	SOLAR
		Rf. Ct.: 6667108UG7066N0001UG CL. PIEDRAHITAS,16	EL AYUNTAMIENTO
11 -	64	**SOLAR EN CALLE MOLINILLA Nº13D**	31/08/2005 2000
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	SOLAR
		Rf. Ct.: 6464901UG7066S0001MM CL. MOLINILLA,13	EL AYUNTAMIENTO
11 -	68	**SOLAR Nº1 EN CALLE CUEVA DE LA ARENA**	31/08/2005 2000
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	SOLAR
		Rf. Ct.: 6262504UG7066S0001JM CL. CUEVA DE LA ARENA,7	EL AYUNTAMIENTO
11 -	69	**SOLAR Nº2 EN CALLE CUEVA DE LA ARENA**	31/08/2005 2000
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	SOLAR
		Rf. Ct.: 6262503UG7066S0001IM CL. CUEVA DE LA ARENA,5	EL AYUNTAMIENTO
11 -	70	**SOLAR EN CALLE SANTO DOMINGO Nº49**	31/08/2005 2000
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	SOLAR
		Rf. Ct.: 6465129UG7066N0001PG CJÓN. SANTO DOMINGO,49	EL AYUNTAMIENTO
11 -	72	**SOLAR EN CALLE PUERTA DE LA HOYA**	31/08/2005 2000
		BIENES PATRIMONIALES DE PROPIOS	SOLAR
		Rf. Ct.: 6469901UG7066N0001WG CL. PUERTA DE LA HOYA,20	EL AYUNTAMIENTO

RECURSOS HUMANOS.

Los **recursos humanos** dedicados a cuestiones relativas a la redacción y puesta en marcha del presente PMVS, siguen el siguiente organigrama de acuerdo a la actual organización municipal:

- Alcaldesa.
- Primer Teniente de Alcalde: **Concejalía de Urbanismo**, **Infraestructuras**, **Edificios Municipales**, Servicios Municipales, Servicios Operativos, PFEA, Planes Municipales de Empleo, **Medio Ambiente**, **Tráfico**, **Pedanías.**
- Segunda Teniente de Alcalde: **Concejalía de Asuntos Sociales**, Fiestas, Educación.
- Tercer Teniente de Alcalde: **Concejalía de Participación Ciudadana**, Juventud, Deportes, **Voluntariado**, Protección civil, Parque de Bomberos y Nuevas Tecnologías.
- Cuarto Teniente de Alcalde: **Concejalía** de Economía, Hacienda, Régimen Interior, Personal, **Patrimonio Municipal** y Fomento para la Promoción Industrial.
- Concejala de **Igualdad**, Salud y **Asociaciones**.
- Secretaría e Intervención.
- 1 arquitecta Municipal.
- 2 personas como técnicas en Participación Ciudadana.
- 1 persona como trabajadora social /media jornada.
- varias personas dentro del personal técnico administrativo.

EL Ayuntamiento ha designado como órgano responsable de la redacción de este PMVS al Servicio de Arquitectura, Urbanismo y Planeamiento de la Diputación Provincial de Málaga.

OTROS RECURSOS DISPONIBLES.

Además de los anteriores, hay algunos equipamientos públicos, que, en caso de necesidad, se podrían disponer como alojamiento transitorio al servicio de políticas de vivienda (artículo 20.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo), aunque seguirán teniendo la consideración igualmente de equipamiento (artículo 20.4. de la misma).

En el municipio de Archidona, la Residencia San Carlos propiedad de la Diputación de Málaga, y actualmente en proceso de reformas, dispondrá de 37 plazas una vez finalizadas las obras. en C/ Carrera.

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

En el municipio de Archidona no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, pues los servicios municipales, cuando existe una ruina, tramitan la orden de ejecución, de acuerdo a los procedimientos de ruina urbanística o ruina física inminente (artículos 157 y 159 de la LOUA), así como órdenes de ejecución para mantenimiento de edificios de acuerdo al artículo 158 de la misma. Tampoco se han tenido que llevar a cabo acciones relacionadas con el cumplimiento del artículo 150 de la LOUA, "Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación".

No obstante, si se han obtenido algunas parcelas por cesión de las mismas en caso de renuncia de las personas herederas, o por imposibilidad de mantenimiento de las mismas por las personas titulares.

2.6.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.

El municipio de Archidona cuenta con los siguientes recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, para su puesta a disposición del PMVS:

Nº ORDEN	DESCRIPCIÓN NATURALEZA DATOS PARTICULARES	USO	F. ALTA DESTINO USUARIO	PGCP
EPÍGRAFE : 11 *Inmuebles urbanos*				
11 - 1	**PARCELA Nº231 "SECTOR UR-1"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 8165911 SECTOR UR-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	2000
11 - 2	**PARCELA Nº232 "SECTOR UR-1"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 8165910 SECTOR UR-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	2000
11 - 3	**PARCELA Nº252 "SECTOR UR-1"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 8165902 SECTOR UR-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	2000
11 - 4	**PARCELA Nº253 "SECTOR UR-1"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 8165903 SECTOR UR-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	2000
11 - 5	**PARCELA Nº236 "SECTOR UR-1"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 8165902 SECTOR UR-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	2000

Nº ORDEN	DESCRIPCIÓN NATURALEZA DATOS PARTICULARES	USO	F. ALTA DESTINO USUARIO	PGCP
11 - 12	**PARCELA Nº1 DEL P.P. SUR. S-3 "LA ERMITA"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 4897204 SECTOR SUR. S-3,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 13	**PARCELA Nº2 DEL P.P. SUR. S-3 "LA ERMITA"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 4897203 SECTOR SUR. S-3,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 14	**PARCELA Nº3 DEL P.P. SUR. S-3 "LA ERMITA"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 4897202 SECTOR SUR. S-3,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 15	**PARCELA Nº4 DEL P.P. SUR. S-3 "LA ERMITA"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 4897201 SECTOR SUR. S-3,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 16	**PARCELA Nº8 DEL P.P. SUR. S-3 "LA ERMITA"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 4897710 SECTOR SUR. S-3,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 17	**PARCELA Nº9 DEL P.P. SUR. S-3 "LA ERMITA"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 4897711 SECTOR SUR. S-3,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 18	**PARCELA Nº7 DEL SECTOR SUR H-1"CORTIJO VIEJO DE LA** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 1949208 SECTOR SUR. H-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 19	**PARCELA Nº8 DEL SECTOR SUR H-1"CORTIJO VIEJO DE LA** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 1949207 SECTOR SUR. H-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 21	**PARCELA Nº40 DEL SECTOR SUR H-1"CORTIJO VIEJO DE L** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 1648526 SECTOR SUR. H-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 22	**PARCELA Nº41 DEL SECTOR SUR H-1"CORTIJO VIEJO DE L** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 1648527 SECTOR SUR. H-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 27	**PARCELA Nº83 DEL SECTOR SUR H-1"CORTIJO VIEJO DE L** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: 1648506 SECTOR SUR. H-1,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	
11 - 30	**TERRENOS EN LA U.E. S-14 "SALINAS"** BIENES PATRIMONIALES Rf. Cl.: SECTOR U.E. S-14,	DE PROPIOS	31/08/2005 2000 SOLAR EL AYUNTAMIENTO	

De los anteriores, 5 se ubican en el núcleo de Archidona, 13 en Salinas y 5 en Huertas del Río.

De las anteriores, las parcelas del "Sector UR-1", y los terrenos de la UE. S-14 "Salinas" están destinados a VPP en el PGOU en tramitación, y las parcelas del Sector SUR H-1 "Cortijo Viejo de la Vega" pendientes de enajenar para incorporar al PMVS.

Además de lo anterior, el Patrimonio Municipal de Suelo se nutrirá de la gestión de los sectores previsto en el PGOU, actualmente en trámite. De acuerdo a lo recogido en el artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al menos el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio que le corresponda al Ayuntamiento habrá de destinarse a los grupos de menor índice de renta.

2.7. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PMVS.

Tal y como establece el artículo 11 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, 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 los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

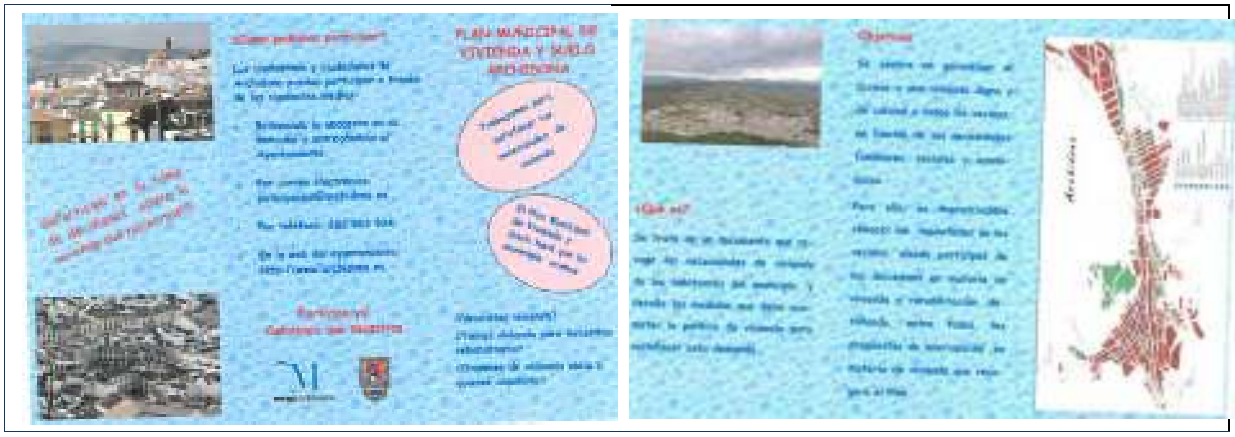
El objeto del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

- Poner en conocimiento de la ciudadanía cual es el objeto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, haciéndola partícipe tanto de la redacción del documento como de las propuestas que se implementan en el mismo.
- Dar a conocer los distintos hitos del desarrollo, así como del documento final del PMVS a las y los potenciales actores involucrados y a las principales personas beneficiarias.
- 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 más adecuados a los tiempos actuales y a las características y necesidades de la población en cada núcleo urbano, de manera que la información del Plan pueda llegar adecuadamente a toda la ciudadanía.

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

En el municipio de Archidona se han realizado las siguientes acciones: carteles de difusión para convocar a las vecinas y vecinos del municipio a reuniones informativas y formativas acerca de la vivienda y el PMVS; elaboración de encuestas de información previas (aún están disponibles); envío por correo ordinario de una carta firmada por el Concejal de Participación Ciudadana a todas las pedanías y asociaciones; e-mail; dípticos informativos repartidos en comercios y bares (se dejaron 15 en cada establecimiento); atención telefónica; y punto de información permanente en la Oficina de información y Participación Ciudadana con sede en el Ayuntamiento.

Tanto el modelo de encuesta, como los carteles y dípticos y el punto de información continúan a disposición de la ciudadanía.



Díptico informativo.

2.7.1. RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA.

El Ayuntamiento de Archidona, con una importante trayectoria en la elaboración y redacción de documentos y proyectos que incorporan procesos de participación ciudadana, ha realizado a través de la Concejalía de Participación Ciudadana, y dentro de los trabajos de puesta en marcha del PMVS un proceso de consulta ciudadana a modo de encuesta[32], con el objetivo de obtener una información veraz sobre las necesidades de vivienda en el municipio.

La encuesta del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona se elaboró partiendo del conocimiento previo de las necesidades, quejas y demandas de la población en materia de vivienda, por lo que las preguntas que en ella se formularon se adecuaron a la realidad social y residencial, y a las características del municipio. El objetivo de la misma era ampliar el conocimiento acerca de las necesidades de la ciudadanía en materia de vivienda, llegar a todos los segmentos sociales y dar voz a todas las voces.

Previo al inicio del proceso de participación se celebraron dos reuniones en el Silo (edificio con facilidad de aparcamiento) para informar a todas las vecinas y vecinos del municipio, previo a la cumplimentación de la encuesta, sobre el objeto y finalidad del PMVS, así como subsanar las dudas que la recogida de esta información sensible pudiera suscitar. Igualmente, se facilitó la encuesta a todo el personal del Ayuntamiento, tanto a las personas trabajadoras como a las responsables políticas de las distintas áreas y concejalías.

La encuesta ha estado expuesta al público desde 16/06/2017 al 21/12/2017, período durante el cual se han rellenado **66 encuestas**.

Desde el área de Información del Ayuntamiento, el personal técnico adscrito a la Concejalía de Participación Ciudadana encargado de implementar las acciones de difusión y dinamización para la puesta en marcha del PMVS, continúa con la labor de difusión y puesta a disposición de la ciudadanía.

[32] La encuesta sobre el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona continúa disponible y accesible a toda la ciudadanía, tanto en el punto de información del Ayuntamiento como en la página web. El proceso de recogida de información y actualización de datos sigue abierto.

MODELO DE ENCUESTA INICIAL ELABORADO POR EL AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

Plaza de la Victoria, 1 • E – 29300 ARCHIDONA (Málaga)

Encuesta Plan Municipal de Vivienda y Suelo Archidona

La concejalía de participación ciudadana de Archidona está realizando un estudio sobre la Vivienda, con el objetivo de conocer las necesidades de los ciudadanos y de mejorar su situación respecto a la vivienda. Por ello, le agradeceríamos que nos respondiera a las siguientes preguntas. La información que nos facilite es confidencial y está sujeta al secreto estadístico.

Puede participar rellenando la siguiente encuesta.

Dirección de la Vivienda:

1. ¿Qué antigüedad tiene la vivienda?
Anterior a 1950
De 1950 a 1975
De 1975 a 1990
De 1990 a 2005
Posterior a 2005

2. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?
Si
No

3. En caso de necesitar alguna reforma en su vivienda actual, ¿qué tipo de rehabilitación necesita la vivienda? (posible más de una respuesta)
Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o con discapacidad
Baño-cocina
Tabiques/Techo
Suelo
Otros

1
2
3
4
5
Más de 5

permanente?
Si
No

1
2
3
4
5
Más de 5

7. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?
Vivienda Libre
Vivienda de Protección Oficial
Otros

8. ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?
Propiedad por compra totalmente pagada
Propiedad por compra pendiente de pago
Propiedad por herencia o donación
Alquiler
Alquiler con opción de compra
Cedida gratis o a bajo precio
Otra forma

9. En el caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?
Si
No

10. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento)?
Baja
Media
Alta
No puedo hacer frente

N.I.F. P-2901700-A • N°R.E.L. 01290173 • FAX 95 2714165 • Tlf. Información 95 2714480

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

Plaza de la Victoria, 1 • E – 29300 ARCHIDONA (Málaga)

16. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.)?
Si
No
Motivo

17. ¿Qué cantidad estaría dispuesto/a a pagar al mes por su vivienda?
Hasta 90 euros
Entre 90-120 euros
Entre 120-150 euros
Entre 150-200 euros
Más de 200 euros

18. Otras observaciones

N.I.F. P-2901700-A • N°R.E.L. 01290173 • FAX 95 2714165 • Tlf. Información 95 2714480

Posteriormente, el Ayuntamiento de Archidona modificó el modelo de encuesta, para adaptarlo al modelo facilitado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Málaga, y es éste, el que sigue a disposición de la ciudadanía en la Oficina de Información Municipal:

MODELO DE ENCUESTA DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA DIPUTACIÓN DE MÁLAGA.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ENCUESTA SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

JULIO 2017

Diputación Provincial de Málaga

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO AYUNTAMIENTO DE ARCHIDONA

ENCUESTA SOBRE LA SITUACION DE LA VIVIENDA

De las 66 encuestas presentadas, la información obtenida relativa a la vivienda es la siguiente:

La mayoría de las viviendas son anteriores a 1990, y tienen tres dormitorios, con una superficie construida de entre 70 y 100 m^2; 28 de ellas han sido rehabilitadas en los últimos años, quedando **34 pendientes de rehabilitación**. De las personas encuestadas, 56 tienen la vivienda en régimen de propiedad, aunque **22 de ellas con préstamo hipotecario**, siendo ésta su vivienda habitual.

Hay entre las encuestadas personas/familias que requieren una nueva vivienda, **10 por situaciones de desahucio, y 3 por necesidad de emancipación.** Respecto a esto, entre las personas encuestadas se reconoce que hay **varias familias viviendo en una misma vivienda** (1 caso de 2 familias/vivienda, y 1 caso de 3 familias/vivienda). En cuanto al número de habitantes por vivienda, hay 9 familias con 5 miembros, y 1 con más de 5.

Hay 6 personas de movilidad reducida, y **16 viviendas** que necesitan según las personas propietarias adecuación por **problemas de accesibilidad** (2 de ellas ascensor).

Según la información aportada, los **problemas y/o necesidades principales** con las que se encuentran las viviendas y/familias son los siguientes:

- 9 con problemas en la cubierta,
- 1 con falta abastecimiento de agua y conexión al saneamiento municipal (calle Puentezuela),
- 1 con falta abastecimiento de agua municipal y de energía eléctrica (calle Juan de Astorga),
- 13 con instalaciones básicas (electricidad y agua) inadecuadas,
- 25 viviendas tienen escalones y/o escaleras de entrada,
- 2 tienen falta de ventilación,
- 11 presentan humedades,
- 11 presentan grietas y fisuras,
- 3 sufren afección por ruidos,
- 2 sufren afección por olores, y
- 1 sufre afección por vibraciones.

Respecto a las necesidades de vivienda, la mayoría de las personas encuestadas (89,4 %) no están dispuestas a alquilar porque desean una vivienda en propiedad, aunque 16 de ellas no pueden llegar a asumir ni 150 €/mes por su vivienda.

Por su parte, la información recogida respecto a las necesidades y/o problemas en el espacio urbano son los siguientes:

- 1 olores,
- 3 falta de alumbrado,
- 3 calles en mal estado, y
- 2 mobiliario urbano (papeleras).

Las vecinas y vecinos **proponen las siguientes actuaciones de mejora**:

- parque infantil frente a Clara Campoamor,
- bajada de impuesto especial, y
- mejora en C/ Puentezuela.

2.7.2. RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

Por Decreto de la Sra. Alcaldesa–Presidenta de fecha 26 de junio de 2017, se ordena la publicación de la Consulta Pública Previa relativa a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona (Málaga) en la página web del Ayuntamiento (Sede Electrónica) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no constando que se haya presentado ninguna propuesta.

Asimismo, tras la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento del documento del PMVS, se volverá a abrir un periodo de información pública y audiencia a las personas interesadas por un plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

No obstante, como se ha indicado la recogida de sugerencias y la encuesta de vivienda sigue disponible para toda la ciudadanía tanto en la Oficina de Información del Ayuntamiento como en la página web municipal, estando el personal técnico de participación ciudadana adscrito a dicha Concejalía encargado de la difusión y recogida de dicha información.

2.7.3. CONCLUSIONES.

En el proceso previo a la redacción y puesta en marcha del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona, las acciones de fomento de la participación ciudadana han sido intensas por parte del Ayuntamiento, lo que no significa que no se deba seguir trabajando e implementando acciones efectivas, y dinámicas que permitan que toda la ciudadanía se haga eco de la necesidad de abordar de manera conjunta el problema de la vivienda, garantizando con la búsqueda de soluciones conjuntas, que finalmente se resuelvan las necesidades residenciales y se garantice el derecho constitucional a una vivienda digna, asequible y accesible a todas las vecinas y vecinos del municipio.

Conseguir unas propuestas y acciones del PMVS consensuadas será garantía de una efectiva implementación. Con este convencimiento, el Ayuntamiento de Archidona, como ya se ha indicado, aborda este proceso de participación de manera transversal a toda la elaboración del documento del Plan.

Tras la aprobación inicial del presente documento y durante el periodo de información pública, tal como se recoge en el Plan de Comunicación y Participación Ciudadana, se continuarán con las acciones de dinamización y participación.

3. DIAGNÓSTICO

Tras el análisis realizado en los apartados anteriores, procedemos a diagnosticar la situación del municipio de Archidona en cuanto a las necesidades de la población en materia de vivienda.

Si bien este diagnóstico previo ayuda a obtener una visión general de la problemática existente en el municipio en materia de vivienda, este deberá ser completado con nuevos datos durante el proceso de tramitación del PMVS, con el resultado de la participación de la ciudadanía, así como durante su periodo de vigencia. Las acciones políticas municipales en materia de vivienda solo podrán ser eficaces partiendo de un diagnóstico actualizado.

3.1. DIAGNÓSTICO SOCIODEMOGRÁFICO.

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

	Indicadores	Archidona	Nororiental de Málaga	Provincia	Año
Población	**Población**				
	Poblacion Censo	8.754	29.365	1.594.813	2011
	Población Padrón	8.499	28.339	1.629.298	2016
	Población Extranjera				
	Españoles	7.947	26.682	1.388.395	2016
	Extranjeros	552	1.657	239.760	2016
	Europa	238	1.013	152.333	2016
	África	220	416	40.018	2016
	América	77	198	32.546	2016
	Asia	17	28	14.632	2016
	Oceanía	0	2	231	2016
	Estructura de la población				
	Pob <15	1.193	3.957	263.303	2016
	Pob>15 y <64	5.678	18.686	1.095.442	2016
	Pob> 64	1.628	5.696	269.410	2016
	Indicadores demográficos				
	Dependencia	49,7	51,7	48,6	2016
	Vejez	19,2	20,1	16,5	2016
	Juventud	14,0	14,0	16,2	2016
	Maternidad	20,7	19,5	20,7	2016
	Tendencia	107,7	89,4	86,3	2016
	Reemplazo	111,3	102,1	93,4	2016
	Movimiento Natural				
	Nacimientos	70	222	15.285	2015
	Defunciones	94	312	12.988	2015
	Crecimiento Vegetativo	-24	-90	2.297	2015
	Tasa bruta de Natalidad (‰)	8,2	8,1	9,4	2015
	Tasa bruta de Mortalidad (‰)	11,1	10,9	8,0	2015
	Movilidad				
	Inmigraciones	141	526	51.830	2016
	Emigraciones	211	696	49.450	2016
	Saldo	-70	-170	2.380	2016
	Hogares				
	Nº de hogares	3.095		602.499	2011
	1 persona	731		136.238	2011
	2 personas	910		178.897	2011
	3 personas	701		128.932	2011
	4 personas	604		117.111	2011
	5 y más personas	149		41.320	2011

	Indicadores	Archidona	Nororiental de Málaga	Provincia	Año
Mercado de trabajo	**Afiliados**				
	Afiliados (media anual)	2.388,8	2.388,8	9.016,9	2015
	Paro Registrado				
	Paro (media anual)	838	2.385	179.352	2016
	Paro Registrado respecto a la población de 16- 64 años	9,9	8,4	11,0	2016
	% Paro registrado Hombres	48,0	54,0	45,9	2016
	% Paro registrado Mujeres	52,0	46,0	54,1	2016

	Indicadores	Archidona	Nororiental de Málaga	Provincia	Año
Proyecciones	**Población**				
	Proyección 2021	8.239	27.449	1.645.787	2017
	Proyección 2026	8.517	28.422	1.719.391	2017
	Proyección 2031	8.409	27.990	1.748.007	2017
	Hogares				
	Hogares 2001	2.742	9.739	434.766	2001
	Hogares 2011	3.234	11.182	606.348	2011
	Hogares 2021	3.621	12.029	689.160	2017
	Hogares 2026	3.949	12.992	739.708	2017
	Hogares 2031	4.153	13.457	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 y Suelo tal y como establece el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la población esperada y el número de hogares necesarios, manteniéndose la coyuntura de desarrollo actual es el siguiente:

PROYECCIONES ARCHIDONA	Proyección de población	Proyección de hogares principales
ESCENARIO: año 2023	8.350 habitantes	3.752 hogares
ESCENARIO: año 2031	8.409 habitantes	4.153 hogares

Aún cuando se prevé una pérdida de población de 90 habitantes para el 2031 (decremento del 1,06% desde el 2016[33]), con la población estimada de 8.350 habitantes para los cinco años de periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos 3.752 hogares (**247 nuevos hogares**). Asimismo, considerando un período mayor, la proyección de hogares sigue aumentando aunque la población decrece. El PMVS ha de dar respuesta a ese incremento de nuevos hogares derivado de una composición predominantemente unipersonal de los mismos.

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

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

[33] La pérdida de población tiene mayor incidencia en las personas menores de 64 años. La población menor de 15 es la que más se reduce, y crece la mayor de 65 años.

ARCHIDONA		ORIGEN DEL DATO
Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	**40 solicitudes de vivienda protegida**. (régimen más demandado: alquiler y un 50% alquiler con opción a compra).	Elaboración propia: Ayuntamiento (informe trabajadora social 02/0372018)
Características de las personas/familias demandantes de Vivienda Protegida	- 15 hogares unipersonales, - 7 familias monoparentales (5 mujeres), - 6 familias numerosas (4 extranjeras), - 48 menores afectados, - 21 personas solicitantes menores de 35 años, - 3 personas solicitantes mayores de 65 años (2 con movilidad reducida), - 9 familias extranjeras con menores (7 de ellas marroquís), - 8 familias con necesidades especiales, - 10 personas y/o familias en situación de riesgo de exclusión social (2 de ellas extranjeras) y - situaciones de maltrato.	
Necesidades habitacionales de las personas/familias demandantes de Vivienda Protegida	- 3 pendientes de desahucio (1 de ellas pendiente de embargo), - 2 en situación de ruina, - 4 necesidades adecuación funcional de la vivienda, - 9 sin vivienda (en casa de otros familiares) y -1 superficie inadecuada (hacinamiento).	

Podemos concluir que en Archidona se estima la necesidad de vivienda con algún tipo de protección, a promover por promotores privados y públicos de al menos una cuarta parte de los nuevos hogares necesarios.

PERSONAS Y COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y/O RESIDENCIAL.

Según la información facilitada por los SSSSCC se tiene conocimiento de:

- **16 familias** (47 personas) en riesgo de exclusión social en 2017 por dificultades para hacer frente al pago de suministros básicos. De las personas solicitantes de ayuda, 10 eran mujeres, 5 personas solicitantes extranjeras (2 de ellas mujeres), y 4 familias unipersonales,
- **70 personas** acogidas al programa extraordinario de ayuda a la contratación como medida para la inclusión social a través del empleo, aunque hubo **169 solicitudes**,
- 24 viviendas municipales en régimen de alquiler adjudicadas,
- **10 viviendas "ocupadas" ilegalmente**: 8 de protección pública (7 viviendas del VPP.MA-7092-AY y 1 del VPP.MA-0978); 1 en un equipamiento municipal; y 1 de un banco,
- **3 viviendas públicas en situación o proceso legal de desahucio**: 1 pendiente de embargo y 2 procedimiento de desahucio. Asimismo hay otras 3 situaciones irregulares en proceso de revisión de expediente,
- 170 solicitudes de rehabilitación autonómica (87 de ellas mujeres),
- **34 viviendas** con más de 6 personas censadas, y 5 de ellas con más de 10 personas (hacinamiento).
- **16 edificaciones de viviendas plurifamiliares** (34 portales y/o edificios) con zonas comunes inaccesibles y 13 de ellas (de PB +3), sin ascensor, y
- un número indeterminado de viviendas inadaptadas y/o inaccesibles por la propia tipología constructiva, la inaccesibilidad urbana y el envejecimiento de la población.

Finalmente, según la información facilitada por el Área de Igualdad de la Diputación de Málaga, en el municipio de Archidona existen casos de violencia machista, no habiendo alojamientos transitorios para estas situaciones de emergencia.

En conclusión, y ante el desconocimiento de si los datos y/o necesidades de vivienda de las personas/familias detectados se duplican. Suponiendo el caso más desfavorable y considerándolos de forma independiente, resulta al menos, unas **380 personas/familias** que tienen **vulnerado** su **derecho a la vivienda**[34]: 170 personas/familias con necesidades de **mejorar las condiciones de su vivienda**, 17 edificaciones plurifamiliares (37 portales) que como mínimo necesitan mejora de **accesibilidad** en las zonas comunes, 111 personas/familias con necesidad de **adjudicación de vivienda**, y 185 con problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda.

[34] Este número aumenta si consideramos el número de familias afectadas por la inaccesibilidad de los 14 edificios plurifamiliares.

3.2. DIAGNÓSTICO 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 de Archidona según los diversos indicadores considerados al efecto, aporta los siguientes datos:

	Indicadores	Archidona	Nororiental de Málaga	Provincia	Año
Viviendas	**Viviendas**				
	Total Viviendas Familiares	4.206	14.601	897.397	2011
	Principales	3.234	11.182	606.348	2011
	No principales	972	3.419	291.049	2011
	Evolución de viviendas				
	1981	3.074	9.330	423.066	1981
	1991	3.365	10.639	529.173	1991
	2001	3.791	12.701	718.937	2001
	2011	4.206	14.601	897.397	2011
	Según regimen de tenencia				
	Pagada	1.309	5.435	249.484	2011
	Pagos pendientes	1.030	2.333	201.921	2011
	Herencia/donación	321	1.313	29.044	2011
	Alquilada	242	242	76.692	2011
	Cedida gratis o a bajo precio	135	363	13.613	2011
	Otros	199	915	28.839	2011
	Sin Clasificar	0	583	6.758	2011
	Según regimen de tenencia				
	Menos de 30 m2	-	23	2.792	2011
	Entre 30 y 60 m2	236	972	81.515	2011
	Entre 61 y 75 m2	298	998	120.332	2011
	Entre 76 y 90 m2	1.138	2.741	180.738	2011
	Entre 91 y 120 m2	1.004	3.410	137.956	2011
	Más de 120 m2	553	3.026	82.837	2011
	Superficie media de las viviendas principales (m^2)	-			2011
	Según regimen de tenencia (%)				
	1 habitación	0,0%	0,0%	1,3%	2011
	2 habitaciones	0,0%	0,0%	4,2%	2011
	3 habitaciones	7,0%	4,0%	11,9%	2011
	4 habitaciones	15,7%	15,5%	23,0%	2011
	Más de 5 habitaciones	77,3%	80,5%	59,6%	2011
	Total (número de viviendas)	3.234	11.182	606.348	2011
	Según Año de Construcción (%)				
	No consta	0,0%	0,0%	2,8%	2011
	Antes de 1900	5,1%	2,1%	1,0%	2011
	De 1900 a 1920	0,0%	0,0%	0,4%	2011
	De 1921 a 1940	0,0%	2,1%	0,8%	2011
	De 1941 a 1950	5,5%	5,8%	1,9%	2011
	De 1951 a 1960	8,5%	10,0%	5,2%	2011
	De 1961 a 1970	9,3%	9,3%	15,2%	2011
	De 1971 a 1980	16,8%	17,1%	27,7%	2011
	De 1981 a 1990	21,7%	19,9%	23,3%	2011
	De 1991 a 2001	16,7%	20,2%	0,4%	2011
	De 2002 a 2011	16,4%	13,5%	21,2%	2011
	Total	100%	100%	100%	2011
	Edificios				
	Edificios	2.949	11.892	309.512	2011
	Estado de los edificios				
	Ruinoso	0,3%	0,3%	0,3%	2011
	Malo	1,3%	1,1%	0,9%	2011
	Con alguna deficiencia	4,0%	4,6%	4,4%	2011
	Bueno	94,4%	94,0%	94,4%	2011
	Otros indicadores				
	% de edificios construidos después de 2001	16,6	13,7	13,4	2011
	% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	16,1	19,5	46,5	2011
	% de edificios que disponen de ascensor	0,8	..	6,8	2011
	% de edificios que disponen de garaje	42,6	..	29,4	2011
	% de viviendas principales que disponen de calefacción	38,2	24,7	25,6	2011
	% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	41,9	39,0	58,2	2011

3.2.1. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES.

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 técnicos municipales la realidad del momento, deducimos la siguiente **problemática en materia de vivienda en los distintos núcleos de población (Archidona, Salinas, Huertas del Río, La Estación,Mariandana y las Montoras, Haza Galera y Fuente del Fresno).**

VIVIENDAS EN MAL ESTADO O ESTADO RUINOSO.

Según el trabajo de campo realizado, actualmente el número de **viviendas en mal estado o estado ruinoso** es el que se representa en los planos de información, identificándose un total de **29 inmuebles en mal estado[35] o estado ruinoso**, de los cuales, 22 se ubican en el núcleo urbano de Archidona, 1 en Salinas, 2 en la Estación, 1 en Huertas del Río, 2 en Haza Galera y 1 conjunto edificatorio de 5 viviendas enMariandana y las Montoras.

Además de lo anterior, teniendo en cuenta las **170 solicitudes de personas interesadas en el programa de rehabilitación autonómica**, y dada la antigüedad del parque de viviendas y las características de los núcleos urbanos, podemos afirmar que existen numerosas viviendas con problemas estructurales y/o constructivos, o en mal estado necesitadas de intervención.

En el municipio **no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.**

Al ser el Centro Histórico de Archidona declarado Conjunto Histórico (BOE de 18/02/1981), cualquier intervención dentro del mismo **requiere de informe previo de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico** de acuerdo al artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, lo que dificulta la intervención por parte del Ayuntamiento tanto en los edificios como en los espacios urbanos, siendo especialmente compleja la declaración de ruina debido a la protección de los inmuebles.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR MAYOR DE 3 PLANTAS SIN ACCESIBILIDAD (ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES).

Por otro lado, en cuanto a las actuaciones propias en la edificación, de acuerdo al trabajo de campo realizado, se han detectado **17 edificios plurifamiliares (37 portales)** que presentan problemas de accesibilidad por tener más de tres plantas y/o no contar con ascensor y/o rampa de acceso a las zonas comunes del edificio.

En cuanto a las viviendas unifamiliares, para la plena accesibilidad y adecuación funcional de las viviendas, puesto que no existe un estudio cuantitativo y cualitativo de las características de las mismas, no se puede precisar las actuaciones necesarias. No obstante, considerando el envejecimiento de la población y que la mayoría de las viviendas no están adaptadas a las nuevas necesidades de las personas, sería necesario desarrollar actuaciones encaminadas a la adecuación funcional de las viviendas, aunque como no existe un estudio con trabajo de campo individualizado, no es posible determinar el número de viviendas que necesitan de intervención.

Como dato, en 2018 se han presentado 27 solicitudes de ayuda al Programa de adecuación funcional básica de viviendas, habiéndose concedido 24 de ellas.

Por otro lado, además de la accesibilidad de los hogares, una problemática importante es la propia accesibilidad urbana, ya que la topografía, sobre todo del núcleo urbano de Archidona

[35] En el apartado 2.3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN se muestran las viviendas en mal estado.

hace inaccesibles muchas calles de este núcleo y por tanto el acceso a las viviendas. El Plan Municipal Integral de Accesibilidad de Archidona 2006 recoge entre otros, los problemas de accesibilidad urbana y de los edificios públicos, proponiendo para ellos, un Plan de actuación en la Vía Pública y un Plan de actuación en la Edificación (ver Anexo VI. Plan Municipal Integral de Accesibilidad de Archidona).

INFRAVIVIENDA.

Según el concepto de infravivienda recogido en el artículo 61 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, y en base a los datos aportados por los servicios municipales del Ayuntamiento, se delimitan **3 ámbitos de infravivienda**. A falta de una inspección técnica más adecuada sobre la situación real de las viviendas y sociales de la población, estimamos que las deficiencias más graves detectadas en dichos ámbitos, afectarían a unas **20 viviendas**.

VIVIENDA PROTEGIDA.

En el municipio de Archidona existen **24 viviendas de propiedad municipal** en régimen de arrendamiento, que fueron adjudicadas a personas en riesgo o en situación de exclusión social. Actualmente **dos** de ellas están **desocupadas** a causa del fallecimiento de la persona adjudicataria.

Respecto a las viviendas existentes en el municipio ejecutadas con algún régimen de protección:

- 24 viviendas de VPO promovidas por EMPROVIMA (hubo 80 personas aspirantes),
- 307 viviendas construidas con la calificación de protección pública acogidas a políticas de vivienda, de las cuales 68 eran en régimen de arrendamiento. Según información municipal, de estas últimas, sólo **quedarían en arrendamiento 46 viviendas**: 16 de la Bda. San Antonio (VPP. MA-0981), y las 30 viviendas de la Urb. Los Molinos (VPP. MA-7092-AY).
- De las viviendas de protección públicas hay **8 en situación de ocupación ilegal y/o irregular**: 7 de la Urb. Los Molinos (**1 pendiente de desahucio**), y **1** en calle Santo Domingo,61 (VPP MA-0978) también pendiente de **desahucio**.

VIVIENDAS A REHABILITAR.

Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda, en el municipio de Archidona, constan 81 ayudas dentro del programas de ayuda de rehabilitación autonómica (2008, 2010 y 2014-2016). Según información municipal, 3 de las actuaciones de rehabilitación indicadas se hicieron en la Estación, 4 en Salinas, 2 en Huertas del río, y el resto en el núcleo urbano de Archidona

Por otro lado, en el período 2009-2013 se concedieron 20 licencias de obra (13 de ellas a mujeres) para la reforma de cuarto de baño acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas, dentro del Plan Concertado de Vivienda y suelo 2008-2012, y en el 2018, se han tramitado 27 solicitudes acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas, habiéndose concedido 24 ayudas.

A pesar de lo ejecutado, tanto con ayudas públicas como sin ellas, aunque el parque de viviendas del municipio presenta en general un estado de conservación aceptable, dado el grado de antigüedad de las edificaciones aún existen un número de inmuebles necesitados de intervención. Según información municipal, hay **170 solicitudes** de personas interesadas en el programa de rehabilitación autonómica (87 de ellas mujeres).

HACINAMIENTO.

Se reconocen por parte del Ayuntamiento problemas puntuales de hacinamiento entre población temporera.

Por otro lado, según los datos del Padrón 2017, hay 33 viviendas con más de 6 personas censadas por vivienda, y en 4 de ellas, el número de personas censadas es mayor de 10, por lo que se debería comprobar la situación de las mismas.

Igualmente, como se ha indicado, entre las personas demandantes de VPP podría haber situaciones de hacinamiento, pues 9 familias no poseen vivienda y conviven en casa de otros familiares, y 1 familia tiene una superficie de vivienda inadecuada.

OCUPACIÓN ILEGAL.

Como se ha indicado, se dan un total de 10 ocupaciones ilegales de viviendas:

- 8 viviendas de protección pública en régimen de alquiler,
- 1 bien municipal (casa del guarda del recinto ferial), y
- 1 vivienda propiedad de un banco.

VIVIENDAS DESHABITADAS.

Como se ha indicado, y de acuerdo a lo recogido en la Ley 4/2013, de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y con el objeto de evitar la existencia de viviendas desocupadas, principal indicador del incumplimiento de la finalidad y función social de la vivienda, se ha procedido al estudio de la misma, teniendo en cuenta los indicadores recogidos en los artículos 25 y 26 de la Ley para la consideración de una vivienda deshabitada.

Se ha presumido que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua, o presente nulo consumo de la misma. Tal como se describe en el apartado correspondiente del análisis del presente PMVS, teniendo en cuenta el estudio realizado por el Ayuntamiento "*Situación del parque de vivienda del Conjunto Histórico de Archidona*" (ver Anexo VII) así como la información facilitada por parte del servicio de Aguas de Archidona respecto a los consumos de agua del último año, resultan un total de **539 viviendas vacías en el municipio** (522 en el núcleo urbano de Archidona, 500 de ellas en el Conjunto Histórico; 4 en la Estación; 4 en Salinas; 3 en Huertas del Río; 3 enMariandana y las Montoras; 1 en Fuente del Fresno y 2 en Haza Galera), lo que supone un porcentaje aproximado del **12,79 %** sobre el total de las **4213 censadas**[36] en el parque de viviendas del municipio según información municipal.

Del total de viviendas vacías se desconoce cuántas tienen condiciones de habitabilidad idóneas[37] no obstante, como se ha indicado dada la antigüedad de las viviendas vacías, sobre todo del Conjunto Histórico, suponemos que muchas deben seguir presentando déficits o inadecuación de instalaciones, problemas de accesibilidad, etc. Aunque no podemos afirmar que todas las viviendas vacías del municipio presenten problemas, considerando las visitas realizadas y el conocimiento de la trama residencial, podríamos tomar como base para estimar las necesidades de inversión en rehabilitación del parque de viviendas en el municipio de Archidona, que todas las viviendas vacías presentan algún déficit o necesidad de intervención, precisando algunas de las

[36] Según datos municipales.

[37] Las viviendas en mal estado o estado de ruina no se han contabilizado como viviendas vacías.

siguientes actuaciones: adecuación funcional, mejoras de eficiencia energética, conservación, obras para la plena accesibilidad, e intervenciones para resolver aquellas patologías constructivas derivadas de la falta de mantenimiento por la falta de uso).

Por otra parte, sólo algunas de las viviendas disponibles para su ocupación en el municipio, se anuncian en determinados portales de internet para su arrendamiento.

Pese a no ser consideradas deshabitadas, se ha podido constatar por el Ayuntamiento, que de la totalidad de viviendas no principales, algunas, con muy escasa ocupación a lo largo del año, son propiedad de población emigrante que conserva vínculos familiares en la localidad y utiliza estas como segunda residencia.

SOLARES.

No existe Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. No obstante, en el año 2015 los servicios municipales realizaron una labor de inventario de solares del Conjunto Histórico del municipio (ver anexo VIII. INFORME DE ESTADO DE SOLARES DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARCHIDONA).

Se inventariaron los solares sin edificar, tanto de titularidad pública como privada, recogiéndose según informe municipal de 13/06/2017 unos **100 solares** a los que correspondería unas **450 viviendas** según el cálculo realizado en dicho estudio.

3.2.2. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES FUTURAS.

En referencia a la necesidad de aumento del parque residencial para 2023, según los datos aportados con anterioridad, son necesarias al menos 247 viviendas (nuevos hogares). Asimismo, se han reconocido 380 personas/familias que, de algún modo, tienen vulnerado su derecho a la vivienda.

A la hora de dar respuesta a esta necesidad de viviendas, desde el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se realizan las siguientes propuestas encaminadas, principalmente, a poner en carga tanto el parque de viviendas existente como los suelos disponibles:

1. Una política de vivienda que incida en la rehabilitación y regeneración del parque residencial que garantice la disponibilidad del mismo en condiciones adecuadas y que permita disponer del excesivo parque residencial en desuso, mediante medidas acordes con los agentes implicados, fundamentalmente propiedad y Administración Local, que facilite el acceso en régimen de alquiler a algunas de las 539 viviendas vacías.

2. Edificar en los solares municipales viviendas de protección pública, y promover el impulso del capital privado para el desarrollo inmobiliario que colmate los vacíos urbanos existente.

3. Promover igualmente el impulso del capital privado para el desarrollo inmobiliario de los sectores que están desarrollar pero no construidos.

4. Llevar a cabo el desarrollo de los suelos recogidos en el PGOU[38] como residenciales y que todavía no se han desarrollado.

[38] Aunque la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias es el planeamiento vigente, el nuevo PGOU en tramitación, que se encuentra en fase de ratificación de los informes sectoriales previos a su aprobación definitiva incorporará las determinaciones en materia de vivienda y suelo recogidas en el presente PMVS.

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

ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.

Considerando las problemáticas detectadas, en el apartado anterior, y con respecto a las necesidades de actuación en el parque de viviendas del municipio, debemos considerar prioritarias las actuaciones sobre las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y con ello la transformación o eliminación de las infraviviendas detectadas. Por otro lado, como no ha sido posible cruzar los datos de necesidades de intervención en la edificación con la caracterización social de la población, una acción importante del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona será actuar para recabar una información fiable.

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

Una vez que sea detectada la necesidad desde el Ayuntamiento, es necesario realizar una visita de inspección del personal técnico a la vivienda para la realización del informe a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordene a la propiedad la ejecución de las obras necesarias o actúe de oficio mediante programas específicos de ayuda para conservar las viviendas en condiciones adecuadas para su uso efectivo y legítimo, ya que en algunas ocasiones, las personas que residen en estas viviendas, o no son propietarias, o no tienen recursos económicos para su adecuación.

Con respecto a las actuaciones para dotar de accesibilidad a las viviendas debemos considerar en primer lugar que al menos, el núcleo urbano de Archidona tiene problemas de accesibilidad propios de su enclave y antigüedad. Ubicado en la falda de la Sierra de Gracia, posee grandes pendientes, calles estrechas y empinadas, etc., por lo que serían necesarias actuaciones tendentes a eliminar los problemas de accesibilidad de la trama urbana.

Por otro lado, en cuanto a las actuaciones propias en la edificación, en el parque de viviendas plurifamiliares se han detectado 17 edificaciones plurifamiliares, que deben disponer de ascensor por su altura, y/o con problemas de accesibilidad a las zonas comunes del edificio.

En cuanto a la plena accesibilidad y adecuación funcional de las viviendas, puesto que no existe un estudio cuantitativo y cualitativo con trabajo de campo individualizado de las características de las mismas, no se puede precisar las actuaciones necesarias ni el número de viviendas que realmente necesitan de intervención, más allá de las solicitudes de adecuación funcional presentadas en el presente año (27 en 2018). No obstante, considerando el envejecimiento de la población y que la mayoría de las viviendas no están adaptadas a las nuevas necesidades de las personas, sería necesario desarrollar actuaciones encaminadas a la adecuación funcional de las viviendas, resolviendo principalmente problemas de accesibilidad.

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

Así mismo, este municipio, no dispone de un **Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación**. Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a las personas propietarias de construcciones y edificaciones, y que introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Por su parte, las **obras de mantenimiento** que son necesarias **en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal** se regulan por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, debiendo ser obligatoriamente costeadas por las personas propietarias de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

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

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

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, tal como se recoge en el apartado 3.1. Diagnóstico Sociodemográfico, podemos afirmar que existe una **demanda de al menos de 111 viviendas de protección pública.**

Las actuaciones que se han ido llevando a cabo en materia de vivienda pública están todas al 100% de ocupación según los datos aportados por el ayuntamiento. No obstante, el estado de conservación que presentan algunas de estas viviendas no es del todo bueno. De ahí la necesidad de actuaciones de rehabilitación, tanto de los inmuebles como de los espacios urbanos que lo definen.

Para atender dicha demanda, se debe llevar cabo el **desarrollo de los suelos clasificados en el PGOU** como residenciales y que todavía no se han desarrollado. La edificabilidad residencial prevista en los sectores a desarrollar reserva un 30% del aprovechamiento **para vivienda protegida**, incluyendo en esta cifra el 10% de aprovechamiento medio cedido al Ayuntamiento. Esto se cuantifica en un total de **163 viviendas protegidas en suelo urbano y 384 en suelo urbanizable.**

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 establece:

> *"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% 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.

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

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

A continuación se analizan las características de la demanda de vivienda protegida, en virtud de los datos recogidos en las 40 solicitudes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Pública (RMDVP).

Según el informe de fecha 02/03/2018 emitido por la trabajadora social de los SSSSCC, de las **40 solicitudes/familias** demandantes de vivienda protegida (63 personas adultas solicitantes y 48 menores), siendo las características de las mismas las siguientes: 15 personas solicitantes de vivienda que viven solas (9 hombres y 6 mujeres); 7 familias monoparentales (5 de ellas mujeres); 6 familias numerosas, 4 de ellas extranjeras, y un total de 48 menores afectados; **21 familias solicitantes menores de 35 años** y 3 mayores de 65 años (2 de ellas con discapacidad; del total de solicitantes hay 9 familias extranjeras (7 de ellas marroquíes) todas con menores a su cargo; 8 familias con problemas de discapacidad; y un total de 10 personas y/o familias en situación de riesgo de exclusión social (2 de ellas extranjeras). Asimismo, se reconocen situaciones de violencia de género.

Finalmente, en cuanto al **régimen de vivienda demandada** por las personas solicitantes, todas hacen referencia a **alquiler de vivienda social** y un 50% además, a **alquiler con opción a compra**.

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

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

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

La evolución del sector inmobiliario se verá favorecida si se consigue la recuperación del empleo como factor principal de la evolución de la situación económica del entorno y del apoyo decidido del sector financiero por su estrecha relación con el sector inmobiliario.

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

ACCESO AL MERCADO

La práctica totalidad de la oferta en el municipio de Archidona es de viviendas de segunda mano en venta, careciendo de mercado inmobiliario representativo de régimen de alquiler, que se limita a alquiler turístico, a pesar de la existencia de un número importante de viviendas vacías sobre todo en el núcleo de Archidona.

Atendiendo al estudio de mercado realizado en el municipio y a las necesidades de las personas demandantes de VPP, 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 el precio de alquiler ligeramente por encima, por causa directa de la crisis económica padecida durante estos últimos años y que aún en los municipios de interior sigue patente.

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

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

En este sentido, el Ayuntamiento de Archidona ya viene desarrollando desde hace años un programa de ayuda al alquiler:

La Consejería de Fomento y Vivienda abre el plazo, desde el 10 de marzo hasta el 30 de abril de 2015, para solicitar Ayudas al Alquiler de la vivienda habitual para los meses del año 2015.
¿QUIÉN SE PUEDE BENEFICIAR?
Las PERSONAS que cumplan todo lo siguiente:
- Sean TITULARES de un Contrato de Alquiler para vivienda habitual y permanente.
- Estén EMPADRONADOS en la vivienda.
- El importe del alquiler sea MENOR a 500€ al mes.
- La superficie útil de la vivienda sea menor a 76,92 m².
(*Incluidos garajes y trasteros vinculados en escritura).
- No sean Titulares ni tener derecho de uso de cualquier otra vivienda.
¿QUÉ CANTIDAD PUEDO RECIBIR?
- El 40% del alquiler con límite de 200€ al mes
¿CÓMO CALCULO EL LÍMITE DE RENTA?
- De forma sencilla en la siguiente web:
http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/alquila/calculoCLIUC
- Según las personas empadronadas en la vivienda:
PERSONA TITULAR: 1 x IPREM
CADA MIEMBRO DE 14 AÑOS O MÁS: 0,5 x IPREM
CADA MIEMBRO MENOR DE 14 AÑOS: 0,3 x IPREM
IPREM = 7455,14 € / AÑO
¿CÓMO PUEDO PEDIRLA?
1. Rellenar la SOLICITUD (*No hay que presentar otros documentos hasta que sea aprobada)
2. Presentarla en:
- Delegación de Fomento y Vivienda de la provincia.
- A través de INTERNET con el Certificado Digital.
... hasta el 30 de abril
¿DÓNDE ME INFORMO?
- En el Ayuntamiento
- En la Consejería de Vivienda: En los teléfonos (902 125 888 / 955 060 998) o en la web
http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/alquila

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

A continuación se recoge la afección que provoca el planeamiento urbanístico vigente sobre la vivienda protegida y los recursos municipales con los que cuenta el Ayuntamiento de Archidona al servicio de la política de vivienda.

3.4.1. DIAGNÓSTICO DE PLANEAMIENTO.

El planeamiento general vigente en Archidona consiste en unas **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 5/01, el 31 de mayo de 2001 y publicadas en el BOP de 21 de marzo de 2003. Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Archidona, en sesión celebrada en fecha 5 de agosto de 2010 se aprobó la **Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archidona a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (PGOU)** que fue publicada en el BOP nº 238, de 16 de diciembre de 2010.

Actualmente, el Ayuntamiento de Archidona redacta un nuevo PGOU, que se encuentra en fase de ratificación de los informes sectoriales previos a su aprobación definitiva. Este documento incorporará las determinaciones en materia de vivienda y suelo recogidas en el presente PMVS.

El Ayuntamiento de Archidona dispone que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, contemple la reserva de vivienda protegida con un porcentaje del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En el documento de PGOU Adaptado Parcialmente a la LOUA, se exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas a las Unidades de Ejecución UE-AR-1, UE-AR-2b, UE-AR-11, UE-AR-28 y UE-S-14, así como a los Sectores UR-AR-4 y UR-S-1. Esta reserva supone un total de **26.676,44 m² de techo**, que supone un número mínimo de **267 viviendas acogidas a algún régimen de protección**. Concretamente, **en el núcleo de Archidona se prevé la construcción de 185 viviendas protegidas y en el de Salinas de 82 viviendas**.

En el resto de las áreas y sectores de uso residencial, las reservas del **10% de aprovechamiento de cesión obligatoria**, suponen un total de **8.116,60 m² de techo**, que supone un número mínimo de **67 viviendas protegidas.** Concretamente, **en el núcleo de Archidona se prevé la construcción de 17 viviendas protegidas, en el de Salinas de 34 viviendas protegidas, en el de Huertas 4 y en la Estación de la Romera 12 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública**.

Así, el **número mínimo de viviendas protegidas** ordenadas por el PGOU es de **334,** para un techo total de **34.793,04 m²**.

En cualquier caso, para atender la demanda de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública a corto plazo, no es necesario actualmente poner en carga esas reservas de suelo previstas en el planeamiento.

Como consecuencia de las características de la trama urbana descrita anteriormente, el planeamiento general vigente, aunque no totalmente adecuado a las necesidades actuales del municipio, es capaz de absorber las necesidades más urgentes en materia de vivienda, con el desarrollo de los sectores desarrollados y con las parcelas del patrimonio público de suelo a disposición del presente PMVS. No obstante, como se ha indicado en apartados anteriores, es necesario actualizar las inscripciones en el Registro de Demandantes de vivienda Protegida para tener una mayor precisión en las cifras de demanda.

En el suelo urbano consolidado se puede movilizar la capacidad residencial del municipio para la puesta en carga de las viviendas deshabitadas detectadas en el municipio, así como de la edificación de los solares vacíos o a medio construir y edificaciones en ruina del núcleo urbano.

3.4.2. RECURSOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

El Ayuntamiento de Archidona, tal como se recoge en el apartado 2.6 del presente documento, dispone de los siguientes recursos materiales que pone a disposición del PMVS:

- Del Inventario de Bienes e Inmuebles: Albergue de Ciudad, Albergue Municipal de Transeuntes, 24 viviendas municipales y 16 solares.
- De la liquidación del presupuesto del año 2016, 67.749,52 € a cargo del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Con cargo a los presupuestos municipales de 2019-2023, 20.000€/año destinado a ayudas para el alquiler social.
- En el Patrimonio Municipal de Suelo se recogen actualmente 17 parcelas procedentes del desarrollo de sectores de suelo, de las cuáles las 5 parcelas del "Sector UR-1" y los terrenos de la UE. S-14 "Salinas" están destinados a VPP en el PGOU en tramitación, y las 5 parcelas del Sector SUR H-1 "Cortijo Viejo de la Vega" están pendientes de enajenar para incorporar al PMVS.

El Ayuntamiento de Archidona no dispone de Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, por lo que se propone la redacción del mismo, como actuación propuesta en el presente PMVS.

Entendemos que con estos recursos, habrá la capacidad suficiente como para generar la movilización del parque de viviendas existente vacante y de segunda residencia, así como el desarrollo del suelo necesario, delimitado en el planeamiento, que lleven a un escenario de mejor ocupación y aprovechamiento del suelo residencial.

3.5. ANÁLISIS GLOBAL.

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

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

- En el momento actual las necesidades de vivienda de las familias residentes podría estar cubierta mediante la plena puesta en carga y rehabilitación del parque residencial existente, la edificación de solares urbanos, y el desarrollo de los sectores recogidos en el PGOU.
- En el núcleo histórico de Archidona, además, la problemática principal es el abandono de las viviendas por las dificultades de accesibilidad y de rehabilitación en el Conjunto Histórico. Por ello, el núcleo cuenta un importante parque de viviendas de segunda residencia vacacionales y deshabitadas.
- El municipio cuenta actualmente con un geriátrico municipal aunque de gestión privada (80 plazas) y con una residencia de Diputación (37 plazas), actualmente en obras. Presenta un elevado envejecimiento de la población, y un alto índice de dependencia, por lo que, además de lo anterior deberían preverse actuaciones públicas que fomenten las viviendas asistidas para mayores y personas con discapacidad. No obstante y con el fin de hacer más efectivo el uso del parque residencial existente en propiedad de estas personas demandantes, se deberán ingeniar fórmulas que hagan compatible, mantener a las personas en su vivienda y a su vez, proporcionarles instalaciones y servicios comunes tales como, atención sanitaria básica veinticuatro horas, mantenimiento, limpieza, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas, o de rehabilitación.
- El parque residencial privado precisa de forma general de medidas de conservación y mejora de la eficiencia energética y adecuación para la plena accesibilidad de las viviendas existentes, más teniendo en cuenta el aumento de la población de mayores.
- El municipio no cuenta con graves problemas de exclusión social, aunque si presenta tres ámbitos de infravivienda en el núcleo urbano de Archidona, siendo en este núcleo donde se concentran los mayores problemas habitacionales.
- El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de detección de situaciones de deterioro que puedan generar futuras infraviviendas por falta de mantenimiento de las personas propietarias. Así mismo, deberá favorecer la eliminación de las situaciones de viviendas en mal estado e infravivienda ya detectadas.
- El Ayuntamiento deberá adaptar la Ordenanza Reguladora existente por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de Archidona.
- Además del registro de demandantes, se podrá establecer un Registro de Gestión de la Vivienda para la asistencia a la ciudadana con el fin de:

  - Facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente de la oferta de viviendas.

  - Cuantificar las personas demandantes de ayudas para el alquiler y/o compra de vivienda que en un futuro quieran residir en el municipio.

  - Cuantificar las personas mayores y personas con discapacidad demandantes de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados a sus necesidades.

No obstante lo anterior, es necesario profundizar en la precisión de los datos evaluados, por lo que deben ser estas las primeras acciones a implementar en el Programa de Actuación del PMVS.

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

ANÁLISIS INTERNO	DEBILIDADES	FORTALEZAS
	- Desactualización de las bases de datos estadísticos y catastrales. - Dificultad de un análisis estadístico y de acceso a datos de viviendas (necesidades y estado) y datos sociales. - No está constituido el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. - Importante necesidad de vivienda (a alcaldía llegan de 1 a 3 solicitudes diarias). - Solicitudes de demandantes de VPP con renta económica baja. - Desactualización de la Ordenanza RPMDVP. - No hay oferta de VPP acorde a la demanda. - Baja capacidad económica de parte de la población. Incremento de las personas y/o familias en riesgo de exclusión social. - Inestabilidad laboral. Alta tasa de población activa en paro, 838 personas en 2016 (52 % mujeres, 48 % hombres). - Envejecimiento de la población, crecimiento vegetativo negativo. - Saldo migratorio negativo. - Aumento del índice de dependencia (49,7%). - Inexistencia de oferta de alquiler de renta baja (todas las existentes ocupadas). - Desconfianza del propietario para sacar su vivienda en alquiler (falta de cultura del alquiler). - Hacinamiento en viviendas, y población temporera necesitada de alojamiento dotacional. - Ocupación ilegal. - Insuficiente alojamiento transitorio. - Zonas urbanas en proceso de deterioro. - - Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos, deterioro del parque de viviendas en general y viviendas inadaptadas. - La tipología y régimen de las viviendas actuales no resuelven las necesidades de la población. - Desconocimiento del estado del parque de viviendas y de su ocupación real. - Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética. Falta de rehabilitación. - Diversos núcleos de población (7) en el municipio con distintas necesidades. - Mala accesibilidad del parque de viviendas y de los espacios públicos, por inaccesibilidad urbana de algunas zonas (fuertes pendientes). - Dificultad administrativa y técnica en la rehabilitación dentro del CH. Las vecinas/os se desaniman por las "*pegas*" de Cultura. - Déficit de espacios públicos en Huertas del Río y desconexión de la trama urbana. - Afección de las carreteras (Salinas) - Problemas en la calidad del agua para consumo. - Falta de implicación del sector privado. - Falta de recursos económicos. - Desinformación de la ciudadanía. - Falta de participación.	- Tanto el PGOU vigente como el que está para aprobación definitiva, contemplan sectores con reserva de terreno para vivienda protegida. - Bolsa de suelo para reserva de VPP, en base a la reserva del 30% de reserva de VPP o del 10% del aprovechamiento medio de cesión obligatoria. - Disponibilidad de suelo municipal para hacer VPP. - Parque existente como potencial para cubrir las necesidades actuales. - Numerosas viviendas deshabitadas necesitadas de rehabilitación permiten intervención pública para su puesta en alquiler social. - Costes más controlados de la construcción tras la crisis económica - Ayudas municipales para el alquiler. - Cambio de tendencia al tipo de acceso a la vivienda, de la propiedad al alquiler. - Ayudas de los Servicios Sociales Comunitarios a grupos de personal vulnerables - Localización de la mayor parte de las viviendas deshabitadas en zonas centrales del núcleo urbano de Archidona. - Adecuada estructura viaria municipal en los distintos núcleos. - Proximidad a importantes vías de comunicación. - Atractivo del municipio por su ubicación, servicios, disponibilidad de suelo, para instalarse. - Potenciar el turismo rural y/o cultural. Rutas Turísticas. - Importante impulso municipal para que la política de vivienda se cree colectivamente. - Empoderamiento de la población y sensibilidad social. - Concienciación de la población hacia un modo de construcción más sostenible, mejorando la accesibilidad y la eficiencia energética. - Concienciación de la población hacia la protección del patrimonio histórico y natural. - Patrimonio Histórico de Interés en el núcleo urbano de Archidona. - Visión sostenible e identidad. - Creación de registro de edificaciones ruinosas. - Creación de registro de solares en el resto de núcleo urbanos del municipio. - Personal técnico en Participación Ciudadana. - Oficina de Información a la Ciudadanía.

ANÁLISIS EXTERNO	AMENAZAS	OPORTUNIDADES
	- Abandono o pérdida de valor de la actividad agraria. - Pérdida de población. - Abandono del parque de viviendas. - Envejecimiento de la población. Aumento de la población de mayores. - Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social. - Aumento de viviendas "okupadas". - Aumento de la población que necesita una vivienda. - Inicio de la subida del precio de la vivienda y del suelo. - Riesgo de recaída en la crisis económica y construcción. - Especulación con el alquiler. Aumento de precios al aumentar la demanda. - Paralización de la promoción inmobiliaria. - Falta de crédito hipotecario. - Dificultad para acceder a una vivienda a la población joven sin empleo. - Emigración de jóvenes por falta de empleo. - Dificultades para el mantenimiento de la vivienda por las dificultades económicas de las personas propietarias. - Incremento del número de viviendas necesitadas de rehabilitación por abandono de éstas, sobre todo en el Centro Histórico. - Sobrecoste de las operaciones de rehabilitación. - Retrasos en la gestión del planeamiento y en la aprobación del PGOU. - Desligar la intervención urbana de la actuación social. - Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomento del alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética. - Dificultad municipal de mantenimiento de las infraestructuras por incremento de viviendas vacías. - Falta de programas de financiación. - Cambios legislativos y cambios políticos. - Falta de implicación de la población en el tema de la vivienda.	- Posibilidad de coordinación de ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales. - Posibilidad de reforzar la identidad colectiva y la cohesión social a través de la política de vivienda. - Gran parque de viviendas deshabitadas. - Gestión coordinada entre Administraciones Públicas para agilizar la puesta a disposición de viviendas no ocupadas, favoreciendo el acceso a demandantes. - Elaboración y puesta en marcha de una normativa de Evaluación e Inspección Técnica de Edificios. - Propuesta de nuevos modelos de alojamiento y vivienda para responder a la demanda social, así como implantación de nuevas formas de uso de las viviendas. - Cambio de concepto en el derecho a la vivienda, de bien de inversión a bien de primera necesidad. - Creación de registros públicos para la gestión de la vivienda. - Impulso de la participación ciudadana para el conocimiento de las necesidades de la población. - Generación de recursos con la mejora de gestión del patrimonio público de suelo. - Desarrollo de políticas de vivienda acordes con las necesidades actuales. - Potenciar y dignificar el concepto de alquiler. - Establecer mecanismos que faciliten la rehabilitación, mejora de la eficiencia energética, sostenibilidad, seguridad y accesibilidad de las viviendas (en especial las incluidas en el Conjunto Histórico-Artístico de Archidona), de los espacios urbanos y el callejero. - Puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico en el núcleo urbano. - Plan de Movilidad Urbana. - Mejora de infraestructuras y eficiencia energética. - Campañas de mejora y concienciación en el consumo de agua. - Gestión de bolsa de viviendas para cesión de uso y autoconstrucción. - Posibilidad de propuesta de regeneración urbana. - Adecuación del nuevo PGOU acorde a la política de vivienda. - Fomento de empleo joven. - Posibilidad de implicar y motivar a la ciudadanía.

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente, su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias del Ayuntamiento de Archidona, para establecer soluciones y alternativas que articulen el **Programa de Actuación** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio.

La fase previa de comunicación y participación con los diferentes colectivos y agentes implicados ha sido importante, pues por parte del Ayuntamiento se han implementado medidas y acciones encaminadas a la obtención e intercambio de información sobre la situación actual del municipio y problemática de acceso a la vivienda, y sobre otra problemática más general respecto a colectivos en riesgo de exclusión, configurando la siguiente definición de los objetivos y estrategias.

A la hora de determinar las Estrategias y los Programas es necesario tener en cuenta que la capacidad y necesidad de acceso a la vivienda de la población residente en el municipio a lo largo de los próximos años estará mediada por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir: la evolución del mercado, las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo y las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

El sentido del PMVS debe ser por tanto más estratégico que programático, y si bien debe establecer escenarios concretos de actuación e inversión a lo largo de su período de vigencia, estos deben entenderse como hipótesis de partida, que el propio proceso del Plan habrá de confirmar, modificar o descartar.

La estrategia del PMVS, se organiza en niveles jerárquicos, que responderían al siguiente esquema:

- Dimensión social y política: Fines y objetivos del PMVS.
- Dimensión estratégica: Ejes estratégicos y líneas de actuación.
- Dimensión operativa: Programas de Actuación.

Estos niveles deben concebirse necesariamente con un carácter adaptativo, son dinámicas y responderán a las necesidades de cada momento.

Este documento recoge y explica la descripción y organización interna de estos niveles de intervención, planteando las líneas de actuación y los programas, proyectos o actuaciones que se estiman más pertinentes en cada una de ellas.

4.1. FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN

Con la definición de las bases generales de objetivos, el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo pretende reflejar de forma clara y real los objetivos que debe seguir el Ayuntamiento de Archidona en materia de vivienda.

Una vez realizado el diagnóstico, podemos establecer los fines del presente Plan:

- Hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda.
- Mejorar la gestión del parque público residencial.
- Activar los suelos con reserva de vivienda protegida en el PGOU.
- Impulsar medidas para la rehabilitación, conservación, mejora y adecuación funcional y de ahorro energético y de consumo de agua.
- Promover actuaciones de regeneración y renovación del espacio público urbano.
- Dar efectivo destino habitacional a las viviendas actualmente sin uso, promoviendo el alquiler.

El objetivo del PMVS de Archidona es sumar el esfuerzo de la administración local a la responsabilidad estatal y autonómica de hacer efectivo el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad para toda la población y contribuir a la mejora de los parámetros de sostenibilidad urbana.

Su objeto central es abrir una vía de acción política a escala municipal orientada a satisfacer las necesidades de vivienda detectadas, mediante el diseño y planificación de un conjunto de medidas dirigidas a los distintos perfiles de necesidad tanto en materia de recualificación edificatoria y urbana, como seguridad jurídica y material, y acceso a nueva residencia, todo ello en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología adecuados, y ajustado a los programas e instrumentos diseñados en el PAVR 2016-2020 y en el Plan Estatal 2018-21.

Como objetivos específicos se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el **acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada** a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar, y ubicadas en ámbitos urbanos dotados de los servicios, áreas libres y equipamientos necesarios.
- Atender y prevenir las situaciones de **emergencia habitacional**.
- Promover en todas las actuaciones **la cohesión social en materia de vivienda**, evitando fenómenos de discriminación (con especial atención a colectivos gitanos y/o inmigrantes), exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler; y facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- Crear **líneas de actuación** tanto en materia de vivienda de alquiler o venta, fomentando la rehabilitación para su adaptación a las necesidades de la población, con el objetivo de hacer efectivo el acceso a la vivienda especialmente a personas jóvenes, con diversidad funcional, familias monoparentales y con riesgo de exclusión social.
- Garantizar a la ciudadanía el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, posibilitando que la vivienda pública **se adjudique con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia**.
- **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.

- Impulsar medidas que favorezcan la **eliminación de las situaciones anómalas** detectadas, tales como viviendas deshabitadas e infraviviendas.
- Favorecer la **rehabilitación, conservación y mejora** de las condiciones de viviendas y edificios del parque de vivienda protegida.
- Incentivar la puesta en uso de las **viviendas deshabitadas** existentes en el municipio favoreciendo que puedan incluirse en el mercado del alquiler, priorizando la movilización de vivienda vacía de titularidad de las entidades bancarias, promoviendo la rehabilitación y facilitando la implantación de mecanismos garantes del alquiler social.
- Impulsar medidas que favorezcan la **rehabilitación, conservación, adecuación funcional, de ahorro de recursos (energético y agua) y mejora de la accesibilidad** de las viviendas y edificios del parque de vivienda existente.
- Impulsar campañas de adecuación de la vivienda, no solo para personas con movilidad reducida, también para concienciar sobre la posible necesidad futura de adaptación de la vivienda.
- Determinar la **demanda actual de vivienda no satisfecha**, así como la demanda potencial, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- **Movilizar el parque privado** hacia una vivienda asequible, avanzando hacia un mayor equilibrio en los modos de tenencia; en particular, ampliar el porcentaje del parque de vivienda en régimen de alquiler.
- Explorar **nuevas fórmulas de tenencia** para el fomento del uso temporal de vivienda, permuta, cooperativas, facilitando el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- Determinar la **demanda potencial a futuro de vivienda protegida** en el municipio, clasificándola por niveles de renta o régimen de tenencia.
- Gestionar de forma efectiva y actualizada el **Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de **nueva construcción en alquiler** que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- 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.
- Garantizar la **respuesta pública** acorde a los distintos perfiles de necesidad social del municipio, con la creación de una bolsa de suelo de gestión pública, mediante vivienda existente o de nueva promoción, procurando la diversidad tipológica del alojamiento.
- Apostar por un **modelo de ciudad** compacta y de proximidad, facilitando el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible, promoviendo la rehabilitación, la adecuación del espacio público y la rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial. Promover la mejora urbana de los usos residenciales con criterios de proximidad, accesibilidad y seguridad.
- Primar la **rehabilitación y mejora de la ciudad existente** sobre los nuevos desarrollos,

garantizando el mestizaje social, tipológico, económico.

- Reducir la **vulnerabilidad** de determinadas zonas urbanas, e inclusión socioresidencial mediante la regeneración urbana integrada.
- Fomentar la corresponsabilidad y la gestión social, trabajando la dimensión sociocomunitaria.
- Favorecer las condiciones de **accesibilidad del Conjunto Histórico de Archidona** para coadyuvar a la recuperación del parque inmobiliario tradicional como espacio residencial activo.
- Diversificación de las tipologías residenciales y las opciones de acceso a la vivienda.
- Fortalecer el **papel municipal** como agente de intermediación en el mercado de la vivienda, facilitando el acceso de la ciudadanía a las diferentes ayudas públicas. Facilitar la orientación de la actividad del sector privado y social a los objetivos del Plan.
- Mejorar la **participación y colaboración** con los distintas entidades, colectivos y asociaciones relacionadas con la vivienda y con toda la ciudadanía.

4.2. ESTRATEGIAS DEL PMVS

Para conseguir el objetivo último de satisfacer las diferentes necesidades del municipio relacionadas con la consecución del **derecho a la vivienda**, el conjunto de estrategias establecidas en el presente documento atiende a:

- la permanencia y la tenencia y uso adecuado;
- el acceso a la vivienda desde situaciones de emergencia y/o de exclusión o riesgo;
- el acceso a una vivienda distinta de la que ha venido siendo la habitual;
- el mantenimiento, rehabilitación, adecuación o actualización de la vivienda:
- y la mejora de los espacios públicos en torno a las zonas residenciales.

Partiendo de los fines y objetivos del presente documento y de las líneas estratégicas, se establecerán una serie de líneas de actuación, que responden a una serie de ejes estratégicos, tal como se refleja en la siguiente tabla. Estos ejes estratégicos se agrupan a su vez en tres grandes apartados temáticos, numerándose cada una de las actuaciones por ejes temáticos:

- VIVIENDA (V).
- REHABILITACIÓN (R).
- GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN (G).

	ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARCHIDONA		
	EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
VIVIENDA	I. PREVENCIÓN DE SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V-1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL
		V-2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL
	II. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V-3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA
		V-4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA
	III. CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ACCESO EFICIENTE DE LA VIVIENDA	V-5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
		V-6	SOLUCIONES TIPOLÓGICAS SINGULARES
	IV PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V-7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO
	V. SUELO	V-8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
		V-9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
REHABILITACIÓN	VI. INFRAVIVIENDA	R-1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA
	VII. PARQUE RESIDENCIAL	R-2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL
	VIII. CIUDAD	R-3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE
		R-4	MEJORA DE BARRIOS
		R-5	SOSTENIBILIDAD URBANA
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	IX. PROMOCIÓN	G-1	RÉGIMEN JURÍDICO
	X. REGISTROS	G-2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
		G-3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES
		G-4	REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
	XI. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO	G-5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA
		G-6	SEGUIMIENTO DEL PMVS
	XII. PARTICIPACIÓN	G-7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA

4.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA.

Como se muestra en la tabla anterior, en el acceso a la vivienda se reconocen **5 ejes estratégicos y 9 líneas de actuación**.

I. ESTRATEGIAS PARA LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Actuaciones relacionadas con la atención a personas en situación de vulnerabilidad y con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda. Esta estrategia se desarrollará mediante dos líneas de actuación:

1ª). LÍNEA DE ACTUACIÓN V-1. ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la atención a personas y familias en situaciones de vulnerabilidad, mediante el asesoramiento y acompañamiento en materias tales como desahucios, ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc.

2ª). LÍNEA DE ACTUACIÓN V-2. ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la habilitación de recursos habitacionales para situaciones sobrevenidas de necesidad en situaciones de urgente necesidad, fomentando la implantación en los casos posibles de un alquiler social.

II. ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.

Se trata de acciones tendentes a 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 para dotarlas de un uso acorde con su función social, incentivando la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección.

3ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-3. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.

Se trata de acciones garantes del buen uso de la vivienda de conformidad con su función social.

4ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-4. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA.

Acciones relativas al estudio, evaluación cuantitativa y cualitativa: tipología edificatoria, superficie y programa, situación, precio, régimen de tenencia, necesidades de rehabilitación o adecuación de las viviendas deshabitadas del municipio.

Se establecerán programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias y ayudas a las inquilinas. La intermediación se puede realizar apoyado en un/a agente colaborador/a.

III. CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ACCESO EFICIENTE A LA VIVIENDA.

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que

establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

Se priorizará 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. Se incentivará 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.

5ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-5. FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.

Una vez elaborado el censo de vivienda deshabitada o vacía y su necesario estudio (evaluación cuantitativa y cualitativamente: tipología edificatoria, superficie y programa, situación, precio, régimen de tenencia, necesidades de rehabilitación o adecuación), esta línea contempla el establecimiento de incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler, con incentivos gravámenes en la recaudación de tasas municipales. La bolsa se ha nutrir fundamentalmente de la movilización de viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de personas propietarias privadas o de entidades bancarias.

Se establecerá el procedimiento de adjudicación de viviendas y, en su caso, la concesión de ayudas al alquiler.

6ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-6. ESTABLECIMIENTO DE SOLUCIONES TIPOLÓGICAS SINGULARES.

Esta línea evaluará y dará respuesta a la demanda de vivienda con soluciones tipológicas diferentes. Existe una cierta necesidad de vivienda que presentan necesidades tipológicas singulares o soluciones nuevas para la atención de las necesidades. Entre ellas se encuadra la permuta de viviendas, las viviendas cooperativas para personas mayores de 65 años y diferentes fórmulas para compartir la vivienda. Ello incluye la posible consideración de soluciones tipológicas singulares a necesidades habitacionales diferenciadas, la adaptación de nuevos modelos habitacionales adaptados a nuevos hogares, así como la localización de posibles desarrollos y proyectos, incluyendo en su caso la promoción de actuaciones piloto de cogestión público-social.

IV. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS.

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, así como los alojamientos dotacionales, destinados a los colectivos más desfavorecidos en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas al resto de demandantes.
- Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda promociones públicas de viviendas con finalidad social en terrenos de propiedad municipal.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda y de habilitación de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, así como impulsar nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda.
- Impulsar la autoconstrucción mediante la constitución de cooperativas.

El desarrollo de este eje estratégico implica la definición previa de las distintas tipologías de alojamiento y vivienda protegida adaptadas a cada perfil de necesidad, y su habilitación y programación dentro del Plan.

7ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-7. PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO.

Con carácter general, en relación a la promoción de viviendas se incentivará la implantación de diferentes modalidades de promoción de viviendas en terrenos del patrimonio municipal del suelo, en función de las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y de posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados. Igualmente se impulsará el establecimiento de modalidades de promoción de las viviendas, apartamentos o alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

V. ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DE SUELO.

- Movilizar el destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda.
- Utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas.
- Ampliación del patrimonio público de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- 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 vigente plan, y en el futuro planeamiento en redacción.
- 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.
- Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.
- Definición de los posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlas a las necesidades de vivienda detectadas.
- Adecuación y coordinación del futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

8ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-8. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Actuaciones para adecuar el planeamiento urbanístico vigente, y en trámite, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos. Incluye actuaciones de ajustes necesarios en el planeamiento, establecimiento de suelos de desarrollo preferente, así como medidas para la agilización de la gestión del suelo.

9ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN V-9. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Actuación para la actualización y explotación de los datos del Inventario del Patrimonio Municipal de suelo y de todos los suelos de titularidad pública vacantes, aptos para el uso residencial de Vivienda Protegida. Se priorizarán las actuaciones que supongan la obtención de suelo público de operaciones urbanísticas para ponerlos al servicio de las políticas de vivienda.

4.2.2. REHABILITACIÓN 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, contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente se deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

A escala de **vivienda** se contempla la adaptación funcional de espacios, la mejora de la accesibilidad, la actualización de las instalaciones, así como la mejora de la envolvente y eficiencia energética y consumo de agua. A escala de **edificación** se contempla la renovación de las instalaciones comunes, la accesibilidad y la eficiencia energética. A nivel de **ciudad** se establece la mejora del espacio público, infraestructuras, introducción de mixticidad de usos y nuevas dotaciones.

Se definen aquí las estrategias con respecto a la conservación, la rehabilitación y la calidad del parque construido existente, en la línea de lo establecido en el PAVR y Plan estatal, o Planes que los sustituyan, incluyendo la delimitación de Áreas de Rehabilitación, ámbitos de Rehabilitación Integral y otros ámbitos específicos de aplicación de estas políticas.

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

En la rehabilitación del parque residencial, se reconocen **3 ejes estratégicos y 5 líneas de actuación** que se describen a continuación:

VI. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

- Detectar el origen de la infravivienda existente en el municipio, se promoverá la colaboración entre las distintas administraciones para erradicarla.
- Profundización en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

1ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN R-1. ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia, en zonas urbanas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

VII ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA EL MEJOR USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL.

Profundización en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación. 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.

2ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN R-2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

Programas de actuaciones que inciden en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo. Vincular al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

VIII. ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA.

- Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica, dentro de parámetros ambientales sostenibles.
- 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. Recuperación de espacios ocupados con infravivienda, alojamientos temporales, etc.
- 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 (explanada San Antonio, C/Nueva, Urbanización El Pilar, Bloques Fuente Antequera esquina con C/ Santo Domingo,...).

3ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN R-3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Actuaciones 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 población en riesgo de exclusión social.

Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

4ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN R-4. MEJORA DE BARRIOS.

Actuaciones en cada núcleo urbano del municipio para atender las distintas necesidades, y posibles actuaciones a pequeña escala para contribuir a la mejora de la calidad urbana y sistema dotacional. Se vincula al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad, mejora del espacio público, reactivación social y económica, con criterios de sostenibilidad. Actuaciones para vincular al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación y accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

5ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN R-5. SOSTENIBILIDAD URBANA.

Actuaciones de mejora de la sostenibilidad urbana. Actuaciones para vincular al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de eficiencia energética y gestión de los recursos en el parque de vivienda existente.

4.2.3. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Las estrategias en materia de rehabilitación gestión y participación incluye la coordinación, puesta en marcha y regulación para la implantación efectiva de la política municipal en materia de vivienda. Se establecerá el régimen jurídico para la adjudicación de las ayudas, actualizará e impulsará el funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública, creará el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, creará un registro municipal único para la vivienda e instrumentalizará una Oficina Municipal de la Vivienda.

Igualmente dinamizará espacios concretos de Participación, corresponsabilizando a la ciudadanía de las decisiones en materia de Vivienda del municipio.

En la gestión del Plan, se reconocen **4 ejes estratégicos y 7 líneas de actuación** que se describen a continuación:

IX. PROMOCIÓN.

Establecer el Régimen de Protección Pública de la Vivienda en el ámbito municipal, de conformidad con la demanda de vivienda, tanto de las viviendas promovidas por el Ayuntamiento y/o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho para su construcción, como las promovidas por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales, y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

Establecimiento del procedimiento para la adjudicación de Viviendas de Protección Pública construidas en el municipio y el establecimiento de la modalidad de vivienda en régimen de propiedad con protección pública. Igualmente se regulará las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación temporal de Viviendas de Emergencia Social de titularidad municipal, que tiene por finalidad dar alojamiento a aquellas personas y/o familias que se encuentran en circunstancias que requieren un alojamiento inmediato y provisional.

1ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-1. ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO.

- Actuaciones para el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones protegidas por el Ayuntamiento, regulación de la adjudicación y establecimiento de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas protegidas como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.
- Concreción del destino del techo para viviendas de protección pública y dotacional, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.).
- Regular el procedimiento de adjudicación para sectores sociales, en crecimiento, donde se da el riesgo de la doble exclusión: por un lado no disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres, y a su vez, no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica.

X. REGISTROS.

Establecimiento, gestión y mantenimiento de los Registros Públicos necesarios para el efectivo cumplimiento de la política local en materia de vivienda.

2ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-2. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Todos los procedimientos y requisitos para formar parte del RPMDVP se exigirán según la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal que será actualizada a la legislación vigente en la materia, y aprobada por acuerdo de Pleno.

Igualmente, en lo que respecta a la adjudicación de viviendas en las distintas modalidades, se dará cumplimiento a los principios de Igualdad, Publicidad y Concurrencia, recogidos en dicha Ordenanza.

Asimismo, se adecuará la ordenanza de bases reguladoras del RPMDVP para su adaptación a otras posibles modalidades de demanda que puedan contemplarse en el PMVS (demanda colectiva, cooperativas, permutas…).

3ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-3. REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES.

Regular y constituir los diferentes registros públicos municipales relacionados con la vivienda. Incluirá el mantenimiento de los datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas deshabitadas, solares, áreas de rehabilitación, etc., mediante la generación de un SIG y la recopilación de datos estadísticos y de padrón.

4ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-4. REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Acciones para regular y constituir el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas como institución urbanística con la vocación de fomentar la edificación en suelo urbano eliminando la imagen prolongada de abandono que proyectan las edificaciones ruinosas y solares.

XI. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO.

Establecer los mecanismos de gestión coordinada y seguimiento de las acciones programadas en materia de vivienda.

5ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-5. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA.

Acciones para constituir a medio-largo plazo una Oficina Municipal de Vivienda (OMV), podrá ser municipal o provincial. El objetivo es la coordinación, divulgación, seguimiento e información a la ciudadanía de las acciones en materia de vivienda en el municipio.

6ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-6. SEGUIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Acciones e instrumentos de evaluación, seguimiento y reprogramación de las actuaciones en materia de vivienda.

XII. PARTICIPACIÓN.

Establecer los mecanismos de dinamización de la participación de la ciudadanía para garantizar el conocimiento y la implicación en las acciones programadas en materia de vivienda en el municipio.

7ª) LÍNEA DE ACTUACIÓN G-7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Acciones encaminadas a implicar y hacer partícipe a la población en la toma de decisiones acerca de las actuaciones necesarias encaminadas a garantizar el derecho a la vivienda y proporcionar una vivienda digna a todas las personas residentes en el municipio.

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis y diagnóstico realizado, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las mismas, las cuales estarán acreditadas por la definición de los objetivos y estrategias del presente Plan. Se trata de programas o proyectos que van a requerir un esfuerzo del equipo político y personal técnico del ayuntamiento para ponerlos en marcha, por lo que dada la limitación de recursos, conviene abordar según una temporalización razonable y pautada.

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 alcaldía, Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, y las concejalías, entre otras de, Participación Ciudadana, Igualdad, Asuntos Sociales, y Urbanismo, Infraestructuras, Edificios Municipales, Medio Ambiente y Pedanías. Todas ellas deberán mantener una estrecha colaboración de manera que se garanticen 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 relacionan a continuación las actuaciones establecidas en el Plan municipal de Vivienda y Suelo de Archidona que se agrupan en tres apartados: Vivienda, Rehabilitación y Gestión-Participación.

Estas actuaciones permiten incidir en los diferentes aspectos estratégicos del Plan y quedan situadas en los ámbitos representados en los distintos planos de **Localización de las Actuaciones Propuestas (Planos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4).**

5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el municipio de Archidona, se estructuran en tres niveles diferenciados: **Vivienda, Rehabilitación y Gestión**.

Respecto a la vivienda, una vez inventariado el parque público y privado de vivienda de Archidona, así como su grado de ocupación y estado de conservación, se prioriza el incentivar la incorporación al mismo, mediante la intermediación, de activos inmobiliarios del municipio, poniendo en valor inmuebles deshabitados o inacabados, tanto públicos como privados, evitándose, con ello, una mayor carga de suelo y por consiguiente mayor costes económicos en infraestructuras y dotaciones para el propio municipio. Asimismo, se da salida a la problemática de hacinamiento existente poniendo en valor y en carga, inmuebles deshabitados o inacabados.

En cuanto a la rehabilitación del parque residencial existente, se proponen programas encaminados a la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética en edificios de vivienda colectiva.

Igualmente se propone la intervención en áreas urbanas degradas por el mal uso y abandono que necesitarían de intervenciones de carácter sostenible.

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, una buena **Gestión del PMVS** y de los recursos municipales, así como la **información y asistencia a la ciudadanía**, y su efectiva participación e implicación en la puesta en marcha del Plan. La sensibilización y el conocimiento de las vecinas y vecinos de los objetivos, estrategias y actuaciones del Plan es tan importante como su formación en una mayor sensibilidad y respeto por el parque residencial existente, y consecuentemente su mantenimiento y conservación, así como su necesidad de puesta en carga, consiguiendo entre todas las personas residentes en Archidona un pueblo más sostenible y accesible. Con cada una de las actuaciones se pondrá en conocimiento de la ciudadanía los medios y programas de ayuda que hagan efectivo, en cada caso, el acceso efectivo y derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible a todas y cada una de las personas. En este sentido, será **necesario seguir trabajando** por y para una mayor y mejor participación, implicación y empoderamiento de la población.

Con la Ley Estatal y Autonómica en vigor, y de acuerdo a la política municipal, se priorizará un desarrollo sostenible social y económico basado en el aprovechamiento del parque residencial existente como solución a las problemáticas, demandas o necesidades habitacionales, priorizando así actuaciones de mejora y rehabilitación frente a la necesidad de nuevas viviendas y desarrollo de suelo, que se justificará de forma detallada y precisa en el planeamiento general en tramitación.

5.2. MARCO NORMATIVO DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES.

Se exponen a continuación un resumen del contenido de los distintos programas de ayuda recogidos tanto en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, cuyos programas de ayuda se identifican con las siglas **JA,** como en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuyos programas se identifican con la sigla **E**.

5.2.1. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN SEGÚN EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

En el **Decreto 141/2016, de 2 de agosto**, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se establece una serie de programas de ayuda cuyo contenido, regulado en los artículos que se indican, se resume a continuación:

FOMENTO DE ALQUILER	
PROGRAMA JA-1	**Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso. (Artículos 38 a 40)**
OBJETO	Fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.
CUANTÍA / PRESTACIÓN	Requisitos: al menos la mitad de las viviendas deben destinarse a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, el resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM. Beneficiarios/as: Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas; las fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública; y las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro en especial las que desarrollen su actividad con los sectores vulnerables. La renta máxima será la regulada en el Plan Estatal vigente, cuando las viviendas se cedan en alquiler (5,5 €/m² útil). Cuantía de la ayuda: Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000 €/vivienda.
PROGRAMA JA-2	**Programa de intermediación. (Artículo 41)**
OBJETO	Mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos, contempladas en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.
CUANTÍA / PRESTACIÓN	Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento. Concertación, a cargo de la Consejería, de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multiriesgo de hogar. Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa. Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del Programa.
PROGRAMA	**Programa de ayudas a personas inquilinas. (Artículo 42)**

FOMENTO DE ALQUILER	
JA-3	
OBJETO	Establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados. Este programa se desarrollará mediante Orden.
CUANTÍA / PRESTACIÓN	Plan autonómico: 40% renta de alquiler en general; 100% renta de alquiler grupos de especial protección.

PROGRAMA JA-4	Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas. (Artículo 43)
OBJETO	Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento. Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar. Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa. Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa. Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM. Las personas inquilinas podrán optar: - 40% renta de alquiler en general. - 100% renta de alquiler grupos de especial protección.

MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL	
PROGRAMA JA-5	Programa de viviendas protegidas en régimen de auto construcción. (Artículos 44 a 48)
OBJETO	Construcción de viviendas protegidas por las futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Máximo de 20.000 euros por vivienda para la compra de materiales.

PROGRAMA JA-6	Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. (Artículos 49 a 52)
OBJETO	Facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL	
PROGRAMA JA-7	**Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial. (Artículos 53 a 54)**
OBJETO	Mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma.
CUANTÍA/ PRESTACIÓN	El Plan necesita una Orden de aprobación y un Programa de Actuaciones. Se destinará como mínimo una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler.
PROGRAMA JA-8	**Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. (Artículo 55)**
OBJETO	Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.
CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.
PROGRAMA JA-9	**Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. (Artículos 56 a 60)**
OBJETO	Captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.
CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Garantía de mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contra prestación económica por la cesión efectuada, que no superará los 125 €/mes por vivienda.

ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	
PROGRAMA JA-10	**Programa de transformación de infravivienda. (Artículos 63 a 67)**
OBJETO	Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Son financiables la subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de cimentación, estructura, cubierta, instalaciones, la mejora y dimensión de los espacios interiores y la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y adecuación funcional y mejora de la eficiencia energética. Una subvención de cuantía equivalente al 95 por ciento 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 euros. Asistencia para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras.

ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	
PROGRAMA JA-11	**Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda. (Artículos 68 a 71)**
OBJETO	Desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda, dirigida a los Ayuntamientos. En todo caso, las actuaciones de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía. Financiación hasta el 90 por ciento 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 por ciento.

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
PROGRAMA JA-12	**Programa de rehabilitación autonómica de edificios. (Artículos 72 a 76)**
OBJETO	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.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Podrán ser beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 30 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda. Actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética (art.72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, suponga al menos el 25 por ciento del coste, las subvenciones se incrementarán en un 5% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 €/vivienda y 11.000 €/100m2 de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral) se atendrá a las siguientes condiciones: - Conservación: 2.000 €/vivienda y C/100 m2 de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable de la actuación. Si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad. - Mejora de calidad y accesibilidad: 2.000 €/vivienda y C/100m2 de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable o de 5.000 euros, como máximo, si se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio. - Mejora de la accesibilidad: 4.000 €/vivienda y C/100m2 de local siempre que no exceda del 50% del coste subvencionable. Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral (art. 19 Plan Estatal).
PROGRAMA JA-13	**Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio. (Artículo 77)**
OBJETO	Ayuda con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	En este caso podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en el Plan Estatal (artículo 37).

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
PROGRAMA JA-14	**Programa de rehabilitación autonómica de viviendas. (Artículos 78 a 82)**
OBJETO	Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Una subvención de cuantía equivalente al 45 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200 euros. Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 1,50 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 55 por ciento del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 8.800 euros. Redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como dirección de las obras. Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades suponga al menos, el 25% del coste total las subvenciones se incrementarán en 5% del coste total hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda respectivamente.
PROGRAMA JA-15	**Programa de adecuación funcional básica de viviendas. (Artículo 83)**
OBJETO	Concesión de ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Subvención de una cuantía de hasta el 70% del presupuesto de las obras necesarias que no podrá exceder de 1800 € para las obras y de 600 € para la asistencia técnica (artículo 29 del Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas).
PROGRAMA JA-16	**Programa de rehabilitación energética del parque público residencial. (Artículos 84 a 87)**
OBJETO	Financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de **mejorar la eficiencia energética** de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	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. Se podrán financiar actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
PROGRAMA JA-17	**Actuaciones de rehabilitación singular. (Artículo 88)**
OBJETO	Protección y financiación de actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el PVRA, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Se establecerán mediante Orden de la consejería competente en materia de vivienda.

REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA	
PROGRAMA JA-18	**Áreas de rehabilitación integral. (Artículos 89 a 94)**
OBJETO	Fomento, coordinación y desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	El artículo 94 del PVRA nos remite entre otros al artículo 52 del PEV (E-7) en el que se regulan las cuantías y prestaciones: Pendiente de determinar una vez delimitada el área de rehabilitación integral. - Hasta 12.000 €/vivienda objeto de rehabilitación. - Hasta 30.000 €/vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida. - Mejora de calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta 2.000 €/vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida A las cantidades anteriores podrán añadirse: hasta 4.000 € anuales por unidad de convivencia a realojar durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años para las actuaciones de realojo temporal; hasta 1.000 €/vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.
PROGRAMA JA-19	**Regeneración del espacio público. (Artículos 95 a 98)**
OBJETO	Desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo. En el marco de este programa se desarrollarán los criterios y objetivos de la iniciativa **La Ciudad Amable**.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del PVRA 2016-2020, y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER de Andalucía 2014-2020. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada.
PROGRAMA JA-20	**Rehabilitación de edificios públicos. (Artículos 99 a 102)**
OBJETO	Desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.
CUANTÍA /PRESTACIÓN	La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del PVRA 2016-2020, y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER. 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. Se podrá completar con la financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

ORDEN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2014.

Por su parte, en el artículo 3.1. de la Orden de 28 Noviembre de 2014, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas a

personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, y se efectúa su convocatoria, con resolución de 9 de febrero de 2018, se recogen las ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual.

DESAHUCIOS	
Programa 21	**Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución.**
OBJETO	Personas que sean privadas de la Propiedad de su Vivienda Habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por el ejercicio de cualquier otra garantía sobre la misma, o que se hayan visto obligadas a ofrecer su vivienda habitual en pago por alguna de las causas expresadas en el artículo 3.1 de la Orden de 28 de noviembre de 2014, sin que sea necesario la existencia de un procedimiento de ejecución o apremio. Se incluyen los procedimientos cuya ejecución haya sido decretada por resolución judicial o, en caso de entrega de la vivienda en pago sin procedimiento de ejecución o apremio, que haya tenido lugar a partir del 12 de abril de 2013, fecha de entrada en vigor del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. (este decreto ley se traduce en el ámbito andaluz en la aprobación de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía).
CUANTÍA /PRESTACIÓN	Mediante resolución 9 de febrero de 2018, se somete a información pública el proyecto de orden por el que se prorroga durante 2018 la convocatoria para la concesión de ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, establecida en la disposición adicional única de la Orden de 28 de noviembre de 2014. Las solicitudes de la convocatoria podrán presentarse hasta agotar el crédito establecido.

5.2.2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN SEGÚN EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.

En el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Real Decreto núm. 106/2018, de 9 de marzo, se establecen **9 programas de ayuda** cuyo contenido se resume a continuación:

PRESTAMOS	
PROGRAMA E-1	**Subsidiación de préstamos convenidos. (Artículo 9)**
OBJETO	Mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las beneficiari@s: son los reconocid@s en el Plan Estatal que proceda. Ayuda: La subsidiación es la reconocida en el correspondiente Plan Estatal.

ALQUILER	
PROGRAMA E-2	**Ayuda al alquiler de vivienda. (Artículos 10 a 18)**
OBJETO	Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las personas beneficiarias son personas inquilinas, con los siguientes requisitos: Vivienda habitual y permanente. Límite de ingresos: - 3 IPREM - 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad - 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad. Límite de la renta al alquiler: - Con carácter general 600 euros/mes - 900 euros/mes en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas. La **cuantía de la ayuda** es la siguiente: - Con carácter general: hasta el 40% de la renta mensual - Mayores de 65 años: hasta el 50% de la renta mensual. - Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas
PROGRAMA E-3	**Ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual. (Artículos 19a 23)**
OBJETO	Proporcionar a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual una vivienda en régimen de alquiler social.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las **beneficiarias** son personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda. La subsidiación tiene los siguientes requisitos: Vivienda habitual y permanente **Límite de ingresos:** 3 IPREM 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad. Límite de la renta: Hasta 400 euros. La ayuda es hasta 400 euros al mes (hasta el 100%) a acordar por los servicios sociales competentes.
PROGRAMA E-4	**Fomento del parque de vivienda en alquiler. (Artículos 24 a 32)**
OBJETO	Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las beneficiarias son las personas físicas mayores de edad, y Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. La subsidiación tiene los siguientes requisitos: **Vivienda habitual y permanente**. Límite de ingresos de los inquilinos: Opción 1: hasta 3 IPREM; y Opción 2: hasta 4,5 IPREM **Precio del alquiler:** Opción 1: hasta 5,5 euros m^2 de vivienda; y Opción 2: hasta 7 euros m^2 de vivienda. **La cuantía de la ayuda es:** Opción 1: hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión; y Opción 2: hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión.

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
PROGRAMA E-5	**Fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. (Artículos 33 a 39)**
OBJETO	Regular las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las personas beneficiarias son las propietarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarias, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Las sociedades cooperativas. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición. Empresas de servicios energéticos. La subsidiación tiene los siguientes requisitos: • Tipo de vivienda: Vivienda unifamiliares y edificios. • El 50% de las viviendas del edificio o la vivienda unifamiliar deben constituir domicilio habitual. Se exige una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en función de las zonas climáticas: Zonas climáticas D y E: 35%; Zona climática C 25%; y Zonas climáticas alfa, A y B 20%. La cuantía de la ayuda es con carácter general 40% de la inversión; y el 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM. **Viviendas unifamiliares**: Hasta 12.000€; Hasta 18.000€ para personas con discapacidad; Hasta 24.000€ para personas con determinado grado de discapacidad; y en caso de BIC, Incremento de1.000€ Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habit. **Edificios:** Hasta 8.000€/vivienda y 80€/m2 de local; Hasta 12.000€/vivienda para personas con discapacidad; Hasta 16.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad; e Incremento por BIC: 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local. Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes.

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
PROGRAMA E-6	**Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.** (Artículos 40 a 46)
OBJETO	Financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las personas beneficiarias son las propietarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarias también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Las sociedades cooperativas. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición. La subsidiación tiene los siguientes requisitos: **Tipo de vivienda**: - Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios; - Antigüedad preferentemente anterior 1996; - el 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda; -50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual La **cuantía de la ayuda** es: Con carácter general 40% de la inversión; y 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años. **Conservación**: Hasta 3.000 € **Accesibilidad:** Hasta 8.000€/ vivienda; Hasta 14.000€/ vivienda para personas con discapacidad; Hasta 17.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad. Incremento por BIC: 1.000€/ vivienda. Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes.

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA	
PROGRAMA E-7	**Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.** (Artículos 47a 54)
OBJETO	Financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	L@s beneficiari@s es el/la agente ejecutor/a de las inversiones. La s**ubsidiación** tiene los siguientes requisitos: **Tipo de vivienda**: - Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios; - Antigüedad preferentemente anterior 1996; - 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda; - 50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual. La **cuantía de la ayuda** es: Con carácter general 40% de la inversión; y 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM 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. • **Realojo**: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia. • **Equipos técnicos y oficinas de planeamiento**: hasta 1.000€/vivienda. Incremento por BIC: 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local. Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes.

HABITACIONAL	
PROGRAMA E-8	**Ayuda a los jóvenes. Art. 55-64**
OBJETO	Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	La personas **beneficiarias** son jóvenes hasta 35 años. La ayuda tiene los siguientes **requisitos**: Ayuda al **alquile**r: • Vivienda habitual y permanente • Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a: • 3IPREM de forma general • 4IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad • 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad • Alquiler mensual máximo de 600 euros • Alquiler mensual máximo de 900 euros en determinados ámbitos definidos por las comunidades autónomas Ayuda a la **adquisición**: • Vivienda habitual y permanente • Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a: • 3IPREM de forma general • 4IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad • 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad Precio de adquisición inferior a 100.000€ La **cuantía** de la ayuda es: • Ayuda al alquiler • Hasta 50% del alquiler mensual • Hasta 30% en el tramo entre 601 y 900 euros • Ayuda a la adquisición Hasta 10.800 euros con un límite del 20% del precio de adquisición (inferior a 100.000 euros).
PROGRAMA E-9	**Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. Art. 65-73**
OBJETO	Fomentar la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.
BENEFICIARI@S/ CUANTÍA/ PRESTACIÓN	Las beneficiarias son Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública. La ayuda tiene los siguientes requisitos: Ayuda al alquiler: • Personas mayores de 65 años o con discapacidad • Ingresos inferiores a 5 veces IPREM (unidad de convivencia) • No disponer de vivienda en propiedad • Patrimonio inferior a 200.000€ • Precio alquiler/cesión en uso mes: hasta 9,5 euros/m2 vivienda La cuantía de la ayuda es: Hasta 400€ m2 útil/vivienda con un límite del 40% de la inversión

5.2.3. PROGRAMAS MUNICIPALES.

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-2: Programa municipal de movilización de las viviendas deshabitadas existentes en el término municipal

M-3: Programa municipal de defensa de la vivienda.

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública para atender a las demandas de viviendas. Alojamientos Transitorios en equipamientos municipales.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-7: Programa municipal de promoción de viviendas para alquiler.

M-8: Programa municipal para la evaluación de las innovaciones del PGOU.

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-10: Programa municipal para la inspección técnica de las viviendas.

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

M-12: Constitución y Gestión del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

M-13: Plataforma Digital para el Registro Público de Vivienda.

M-14: Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

M-15: Comisión Municipal de Vivienda.

M-16: Subcomisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

M-17: Subcomisión de Participación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

De los anteriores, todos son propiamente municipales salvo el M-18. Con este programa el ayuntamiento incorpora otras fuentes de financiación y ayuda, destacando los programas correspondientes al Plan de Asistencia y Cooperación Provincial de la Diputación de Málaga, así como los programas concertados con el Plan de Fomento Agrario, gestionados igualmente por la Corporación Provincial. Estos Programas son anuales, y se suscriben entre los Ayuntamientos y la Diputación de Málaga. Cada año los Ayuntamientos conciertan con la Diputación de Málaga los programas que van a desarrollarse durante esa anualidad.

Los programas correspondientes al Catálogo de Programas del Plan de Asistencia y Cooperación de 2018 que tienen relación con las acciones propuestas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo son los siguientes:

PROGRAMAS DE INVERSIÓN.

- Programas de obras:
    - Programa de obras de acceso a núcleos de población.
    - Programa de obras de pavimentación de vías públicas.
    - Programa de obras varias en vías públicas.
    - Programa de obras de alcantarillado y depuración de aguas.

  - Programa de obras de abastecimiento y mejora del agua.
  - Programa de construcción y mejora de zonas verdes municipales.
  - Programa de obras de conservación de centros docentes de enseñanza infantil y primaria.
  - Programa de obras en bibliotecas públicas.
  - Programa de obras en centros culturales.
  - Programa de obras varias de infraestructuras municipales.
  - Programas de obras relacionadas con museos.
  - Programa de obras relacionadas con instalaciones recreativas.
  - Programa de obras relacionadas con instalaciones deportivas.
  - Programa de obras relacionadas con infraestructuras turísticas.
  - Programa de obras relacionadas con caminos rurales.
  - Programa de obras de huertos urbanos.
- Programas de obras y/o suministros:
  - Programa de ordenación del tráfico y estacionamiento local.
  - Programa de alumbrado público.
  - Programa de instalaciones eléctricas y optimización energética.
  - Programa de inversiones en el patrimonio municipal.
- Programas de suministros:
  - Programa de suministros relacionados con servicios municipales.
  - Programa de suministros relacionados con adquisición de inmuebles.
  - Programa de suministros relacionados con alcantarillado y depuración.
  - Programa de suministros relacionados con abastecimiento y mejora del agua.
  - Programa de suministros relacionados con instalaciones recreativas.
  - Programa de suministros relacionados con rutas y senderos.
  - Programa de suministros relacionados con la gestión, mantenimiento y mejoras del patrimonio municipal.
  - Programa de suministros relacionados con la cultura.
  - Programa de suministros relacionados con el deporte.

PROGRAMAS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y ASISTENCIA TÉCNICA MEDIANTE COOPERACIÓN O COLABORACIÓN ECONÓMICA.

- Programas de seguridad y movilidad ciudadana:
  - Programa de planes de autoprotección.
  - Programa planes de emergencia municipal.
- Programas de medio ambiente:
  - Programa de asesoramiento en materia de eficiencia energética.
  - Programa de actualización de planes de optimización y eficiencia energética.
  - Programa de parques y jardines.
  - Programa de asistencia local para mejora de zonas verdes.
  - Programa de cooperación para la mejora del medio ambiente.
- Programas de fomento de empleo:
  - Programa de talleres mujeres creando empresa.
  - Programa de promoción social.
- Programas de protección de salubridad pública:
  - Programa de protección higiénico sanitaria animales abandonados.
  - Programa de protección higiénico sanitaria plagas.
  - Programa de protección higiénico sanitaria análisis de agua potable.
- Programas de educación:
  - Programa de aulas abiertas.

  - Programa de prevención y reducción de daños a jóvenes.
- Programas de cultura:
  - Programa de promoción cultural.
  - Programa de ocio alternativo.
- Programas de deporte:
  - Programa de fomento de actividades deportivas.
- Programas de infraestructuras:
  - Programa de estudios y trabajos técnicos.
  - Programa de informes técnicos de valoración de inmuebles.
  - Programa de levantamientos topográficos
  - Programa de expedientes de expropiación.
- Programas de sociedad de la información y gestión del conocimiento:
  - Programa de integración y mantenimiento de las plataformas de gestión municipal.
  - Programa de mejoras de portales web.
  - Programa de protección de consumidores y usuarios.
- Programas de servicios de carácter general:
  - Programa de asesoramiento en la elaboración de planes y medidas de igualdad.
  - Programa de promoción de la igualdad de género y erradicación de la violencia en los jóvenes.
  - Programa de participación ciudadana.
  - Programa de trabajos de impresión.

PROGRAMAS DE ASISTENCIA TÉCNICA MEDIANTE MEDIOS PROPIOS.

- Programas de asistencia técnica en gestión del conocimiento y sociedad de la información:
  - Programa de asistencia técnica en administración electrónica.
  - Programa de asesoramiento informático y otros.
- Programas de asistencia jurídica y económica a municipios:
  - Programa de asistencia jurídica.
  - Programa de asistencia técnico económica en materia presupuestaria a municipios.
- Programas de asistencias técnicas en materia de infraestructuras:
  - Programa de redacción de Proyectos y Dirección de Obras.
  - Programa de informes técnicos de valoración de inmuebles.
- Programas de asistencias técnicas en materia urbanística:
  - Programa de estudio de diagnóstico de accesibilidad.
  - Programa de redacción, revisión o modificación de instrumentos de planeamiento general.
  - Programa de redacción de documentación para el desarrollo y la gestión del planeamiento.
- Programas de asesoramiento técnico en materia de proyectos europeos:
  - Programa de asesoramiento en gestión e información de proyectos europeos.

Se trata de Programas de Asistencia Técnica o Económica, que anualmente son concertados entre la Diputación de Málaga y los municipios y que inciden o ejecutan programas propuestos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio tanto para las actuaciones en materia de vivienda, de regeneración urbana así como en materia de gestión y participación del PMVS.

Cada año se aprueba el Catálogo de Programas y su normativa y los ayuntamientos eligen programas priorizando las actuaciones.

En el Plan de Asistencia y Cooperación de 2019 se ha propuesto un Programa específico en materia de vivienda ligado a las acciones previstas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Una vez aprobado el Plan de Asistencia y Cooperación de 2019, la Comisión de Vivienda del Ayuntamiento de Archidona, así como la subcomisión de seguimiento incorporarán las acciones y financiación a la valoración establecida en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, dado su carácter estratégico, abierto y flexible.

5.3. ACTUACIONES DE VIVIENDA

Para los 5 ejes estratégicos anteriormente planteados (Prevención de situaciones de riesgo de exclusión social; Uso adecuado de la vivienda; Cumplimiento de la función social de la vivienda; Promoción de vivienda/alojamiento; y Suelo), se proponen las siguientes actuaciones en relación al acceso a la vivienda:

	LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	
VIVIENDA	V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA.
			V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL.
	V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL.
			V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL.
	V3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA.
	V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA.	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA.
	V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER.
			V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA.
	V6	SOLUCIONES TIPOLÓGICAS SINGULARES.	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS.
			V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS.
	V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO.	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER.
			V7.2	ALOJAMIENTO DOTACIONAL TRANSITORIO.
			V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.
	V8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO.
			V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE.
			V8.3	GESTIÓN DE SUELO.
	V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Se describen a continuación las distintas Líneas de Actuación, y los Programas de Actuación que las desarrollan.

5.3.1. V1. ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la atención, ayuda e intermediación de personas y familias en situaciones de vulnerabilidad. Dentro de esta Línea de Actuación se establecen específicamente los siguientes Programas:

PROGRAMA V1.1 ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA

Acompañamiento social, técnico y jurídico a familias o personas en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial.

Se plantea prestar, un servicio de atención al público que ofrezca asesoramiento a la ciudadanía en materias tales como: desahucios, ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc. Todo ello, coordinado, en su caso, con los Servicios Sociales y con las instancias de negociación que se articulen.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Archidona que se hallen en situación de vulnerabilidad según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-21: Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución (Orden de 28/11/2014).

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V1.2 ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL.

Cabe adoptar medidas como: prestar un servicio de atención a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial (precariedad jurídica, material y/o económica, dificultades de acceso a suministros básicos), así como familias en riesgo o en proceso de desahucio.

Se dirige de forma preferente a colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos, y también a situaciones de precariedad jurídica en la tenencia que impiden el acceso a ayudas públicas para la mejora de la vivienda; así como medidas de apoyo frente a pobreza energética.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Archidona que se hallen en situación de vulnerabilidad según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-21: Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución (Orden de 28/11/2014).

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.2. V2. ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.

Son actuaciones encaminadas a la atención sobrevenida de una urgente necesidad de vivienda. Igualmente incluye una línea de actuación de fomento del alquiler social.

Dentro de esta Línea de Actuación se establecen específicamente los siguientes Programas Actuación:

PROGRAMA V2.1 ALOJAMIENTO TEMPORAL.

Habilitación de recursos habitacionales al uso de alojamiento temporal para situaciones sobrevenidas de necesidad: desahucios, víctimas de violencia machista, etc.

El municipio ha de dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamiento para casos de emergencia, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Archidona que se hallen en situación de necesidad habitacional urgente según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-3: Programa de ayudas a personas inquilinas (artículo 42 del PAVR).

JA-21: Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución (Orden de 28/11/2014).

E-2: Ayudas al alquiler (artículos 10 a 18 del PEV).

M-5: Alojamientos transitorios en dotaciones municipales.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V2.2 FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL.

El municipio ha de dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamientos para casos de necesidad social, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales para el establecimiento de un alquiler social. El principal objetivo es establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda a familias con ingresos limitados.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Archidona que se hallen en situación de vulnerabilidad según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar por lo menos los siguientes programas de ayuda:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso (artículos 38 a 40 del PAVR).

JA-2: Programa de intermediación (artículo 41 del PAVR).

JA-3: Programa de ayudas a personas inquilinas (artículo 42 del PAVR).

JA-4: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (artículo 42 del PAVR).

E-2: Ayudas al alquiler (artículos 10 a 18 del PEV).

E-3: Ayudas a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual (artículos 19 a 23 del PEV).

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes (artículos 55 a 64 del PEV).

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-2: Programa municipal de movilización de las viviendas deshabitadas existentes en el término municipal.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.3. V3. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.

Son actuaciones encaminadas el mejor uso de la vivienda, acorde con su función social. Específicamente se establece el siguiente Programas de Actuación:

PROGRAMA V3.1 ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA.

Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas. Se establece un protocolo coordinado frente a situaciones irregulares como ocupación ilegal, alteraciones de la convivencia, disciplina urbanística, ocupación de viviendas deshabitadas, etc.

Incluye actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del Término Municipal de Archidona.

GESTIÓN:

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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-3: Programa municipal de defensa de la vivienda.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.4. V4. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA.

Son actuaciones encaminadas al estudio y evaluación cuantitativa y cualitativa de: tipología edificatoria, superficie y programa, situación, precio, régimen de tenencia, necesidades de rehabilitación o adecuación de las viviendas deshabitada del municipio.

Se incentiva una política de puesta en el mercado de viviendas deshabitadas, mediante su gestión y actuación coordinada de intermediación municipal, favoreciendo la detección de posibles inmuebles vacíos, registro de la oferta, asesoramiento a inquilinos o adquirientes de vivienda y solicitud de las ayudas establecidas en los distintos programas. El objetivo es la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler. Específicamente se establece el siguiente Programas de Actuación:

PROGRAMA V4.1 CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA.

Inventariado el parque público de vivienda protegida del Municipio, y una vez detectada la problemática de gestión, mantenimiento y control del mismo se determina la necesidad de actuación para el acceso y uso eficiente de aquellas viviendas no ocupadas de manera reglamentaria.

Establecimiento de un censo municipal de vivienda deshabitada disponible para su alquiler o venta. El objetivo es detectar inmuebles del parque residencial existente, que en la actualidad se encuentran vacíos y en condiciones jurídicas y técnicas para ser ocupados. Incluye la inscripción en el Registro de Oferta de Vivienda Deshabitada creado al efecto y coordinación con las personas inquilinas y/o adquirientes. Incluye actuaciones relacionadas con protocolos para el contacto con las personas titulares de viviendas deshabitadas y la intermediación municipal para su movilización, preferentemente en régimen de alquiler social o asequible. 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 y 45 de la Ley 1/2010.

Para la intermediación se podrá contar con el apoyo de una persona como agente colaborador. Se establecerá contacto con las personas titulares de las viviendas disponibles detectadas al objeto de conocer su disponibilidad a la participación. La intermediación analizará las dificultades para la disponibilidad (alquiladas no empadronadas, herencia yacente, necesidades de rehabilitación, etc,) intentando solucionarlo.

En lo relativo a las necesidades de rehabilitación, el programa de inspección técnica determinará la posibilidad de ser alquilada la vivienda, así como el margen de inversión en reformas subvencionables con cargo a la renta. En función de ello, se podrá ofrecer a la persona propietaria la adscripción de la vivienda a uno u otro de los programas que defina el PMVS.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del Término Municipal de Archidona.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-2: Programa de intermediación (artículo 41 del PAVR).

JA-4: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (artículo 43 del PAVR).

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública en la movilización de las viviendas deshabitadas.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.5. V5. FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.

Son actuaciones encaminadas a la puesta en el mercado de la vivienda a través de la gestión de una bolsa de vivienda disponible. Con el objeto de una mayor dinamización de las viviendas desocupadas para su oferta en alquiler, se fomentará su puesta en el mercado mediante formulas e iniciativas dirigidas a facilitar dicha acción a las personas propietarias y la coordinación con las ayudas a las posibles personas inquilinas, todo ello tutelado o incentivado desde las Administraciones Públicas.

Específicamente se establecen los siguientes Programas de Actuación:

PROGRAMA V5.1. FOMENTO DE ALQUILER.

Es un programa para la intermediación en el mercado del alquiler y movilización de la vivienda deshabitada. La bolsa de viviendas se nutre fundamentalmente de la movilización de las viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de personas privadas o de entidades bancarias, así como actuaciones en terrenos o edificios municipales en la medida que se reactive el patrimonio municipal de suelo.

Este programa coordina las ayudas destinadas al pago de la renta de alquiler. Incluye también incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del Término Municipal de Archidona.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso (artículos 38 a 40 del PAVR).

JA-2: Programa de intermediación (artículo 41 del PAVR).

JA-3: Programa de ayudas a personas inquilinas (artículo 42 del PAVR).

JA-4: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (artículo 43 del PAVR).

JA-8: Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma (artículo 55 del PAVR).

E-2: Ayudas al alquiler (artículos 10 a 18 del PEV).

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler (artículos 24 a 32 del PEV).

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes (artículos 55 a 64 del PEV).

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública en la movilización de las viviendas deshabitadas.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V5.2. RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA.

Es un programa de intermediación de la iniciativa pública para llegar a acuerdos con actores privados que propicien la terminación y puesta en uso de promociones privadas inacabadas. Estudiar la viabilidad de fórmulas que puedan facilitar su terminación y puesta en uso.

Se actuará en situaciones de constitución de derechos de superficie (cesión de uso) sobre edificios inacabados (construcciones inconclusas, vandalizadas, necesitadas de reforma…): terminación y puesta en uso.

Desarrollar este programa supone llegar a acuerdos con agentes privados y sociales (explorar fórmulas pluriactorales entre personas propietarias, promotoras y gestoras). Incluye también incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas sin terminar del Término Municipal de Archidona.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso (artículos 38 a 40 del PAVR).

JA-9: Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso (artículos 56 a 60 del PAVR).

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler (artículos 24 a 32 del PEV).

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-2: Programa municipal de movilización de las viviendas deshabitadas existentes en el término municipal.

M-3: Programa municipal de defensa de la vivienda.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.6. V6. SOLUCIONES TIPOLÓGICAS SINGULARES.

Esta línea de actuación evaluará y dará respuesta a la demanda de vivienda con soluciones tipológicas diferentes. Entre ellas se encuadra la permuta de viviendas, las viviendas cooperativas para mayores de 65 años y diferentes fórmulas para compartir la vivienda.

Se atenderá a la viabilidad y la conveniencia de promover actuaciones de permuta, aparcería urbana, cooperativas de ayuda mutua para construcción o rehabilitación, etc.

Se creará un registro para facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

PROGRAMA V6.1. PERMUTA DE VIVIENDAS.

Este programa supone la creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquéllas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares. Se incluye igualmente las viviendas disponibles para compartir que pueden ponerse a disposición de las necesidades de viviendas.

Serán protegibles las permutas en las que al menos una de las unidades de convivencia ocupe una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares por uno de los siguientes motivos: aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, desplazamiento de residencia por motivos laborales o familiares y disminución de ingresos.

El ayuntamiento intermediará para facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía. Las viviendas disponibles se incluirán con esta finalidad en el registro público de vivienda municipal.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas existentes del Término Municipal de Archidona.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-6: Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas (artículos 49 a 52 del PAVR).

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública para atender a las demandas de viviendas.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V6.2. VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS.

Este programa supone el fomento de la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo máximo, al alquiler o la cesión de uso para personas mayores de 65 años o con discapacidad, y para personas jóvenes necesitadas de una vivienda con un programa tipológico diferente a la oferta existente en el municipio.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler (artículos 24 a 32 del PEV).

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes (artículos 55 a 64 del PEV).

E-9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad (artículos 65 a 73 del PEV).

M-5: Programa municipal de Intermediación pública para atender a las demandas de viviendas.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.7. V7.PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO.

Son actuaciones para la promoción de un alojamiento protegido con el fin de atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social para personas jóvenes y mayores de 65 años.

Igualmente se incluye la promoción de alojamientos dotacionales y la promoción de viviendas en régimen de cesión de uso y autoconstrucción.

PROGRAMA V7.1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER.

Actuaciones destinadas a la promoción de alojamientos públicos de alquiler. Se priorizará la adjudicación a personas en situación de emergencia social, vulnerabilidad, personas jóvenes y mayores de 65 años.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso (artículos 38 a 40 del PAVR).

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler (artículos 24 a 32 del PEV).

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes (artículos 55 a 64 del PEV).

E-9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad (artículos 65 a 73 del PEV).

M-7: Programa municipal de promoción de viviendas para alquiler.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V7.2. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES TRANSITORIOS.

Actuación para la promoción de un alojamiento protegido, con el fin de atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social en una edificación de titularidad municipal.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-12: Programa de rehabilitación autonómica de edificios (artículos 72 a 76 del PAVR).

JA-20: Programa de rehabilitación de edificios públicos (artículos 99 a 102 del PAVR).

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler (artículos 24 a 32 del PEV).

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-7: Programa municipal de promoción de viviendas para alquiler.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V7.3. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.

Cesión del suelo para la promoción de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión de uso o en régimen de autoconstrucción. La adjudicación de suelo se realizará a personas con limitados recursos económicos.

Se podrán aplicar las ayudas previstas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía para viviendas de autoconstrucción mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Suelo con clasificación adecuada del término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-5: Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción (artículos 44 a 48 del PAVR).

JA-7: Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial (artículos 53 a 54 del PAVR).

JA-9: Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso (artículos 56 a 60 del PAVR).

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.8. V8.PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Esta línea de actuación pretende adecuar el planeamiento urbanístico vigente o en trámite a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

PROGRAMA V8.1. AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO.

Actuaciones para ajustar el planeamiento urbanístico a la caracterización de la demanda de viviendas, estudiando la densidad, edificabilidad, tipología edificatoria, usos pormenorizados, etc. Reflexión sobre los cambios normativos necesarios, que incentiven la toma de decisiones en el diseño y ejecución de las viviendas, tendentes a una mayor eficiencia energética y sostenibilidad ambiental y social.

Será preciso redefinir y determinar el nuevo alcance de conceptos como: usos urbanísticos; vivienda o alojamiento dotacional de uso temporal; vivienda asistida o de inclusión; vivienda social; vivienda asequible; vivienda libre; u otros conceptos afines; así como su encaje en la LOUA y en la normativa urbanística del Planeamiento General. Igualmente, será necesario afinar y ajustar los coeficientes de uso que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de nuevas categorías, como Alojamiento social con asistencia y otros.

Se adecuará y coordinará las actuaciones del PMVS con el futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Planeamiento General vigente o en redacción del Término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-8: Programa municipal para la evaluación de las innovaciones del PGOU.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V8.2. ESTABLECIMIENTO DE SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE

Actuaciones para la priorización de unidades y sectores con posibilidad de desarrollo a corto y medio plazo, para su incorporación en el proceso de urbanización y edificación, con la consecuente cesión y gestión para vivienda protegida.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Planeamiento General vigente o en redacción del Término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V8.3. GESTIÓN DE SUELO.

Establecimiento de medidas de actuación para la agilización del desarrollo de los ámbitos de gestión clasificados. Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que las personas propietarias las ejecutarán en los plazos previstos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Planeamiento General vigente o en redacción del Término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.3.9. V9. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Esta actuación se desarrolla mediante el siguiente programa de actuación:

PROGRAMA V9.1. REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Coordinación de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda. Utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Actualizar, inventariar o formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo, incluyendo los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal. Establecimiento del porcentaje de viviendas sobre suelos públicos destinados a la calificación de régimen especial y preferentemente para su cesión en alquiler o para la formalización de cooperativas de cesión de uso.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Patrimonio Público de Suelo.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.4. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

En relación a los 3 ejes estratégicos anteriormente indicados (Infravivienda; Parque residencial; y Ciudad), se plantean las siguientes actuaciones relativas a la rehabilitación del parque residencial que garanticen una vivienda en condiciones adecuadas:

	LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	
REHABILITACIÓN	R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA.	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA.
			R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA.
	R2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA.
			R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS.
			R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.
	R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS.
	R4	MEJORA DE BARRIOS.	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL.
	R5	SOSTENIBILIDAD URBANA.	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS.

5.4.1. R.1 ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

PROGRAMA R1.1. REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDAS.

Intervención en los ámbitos, ya sean barrios o conjuntos de vivienda, que presentan rasgos de vulnerabilidad urbana en distinto grado, con presencia de infraviviendas y con un marcado proceso de deterioro urbano y social.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: Viviendas y Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, 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.

EJECUCIÓN:Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-11: Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda (artículos 68 a 71 del PAVR).

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA R1.2. REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA.

Mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, subsanando las graves deficiencias relativas al estado de conservación de la estructura, instalaciones, fachadas, cubiertas, condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, disposición y mejora de los espacios interiores y mejora de la eficiencia energética.

Inspección municipal para la detección de las situaciones de infraviviendas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas y Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-10: Programa de transformación de infravivienda (artículos 63 a 67 del PAVR) .

E-6: Programa de fomento de la conservación, mejora de seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas (artículos 40 a 46 del PEV).

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.4.2. R.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales con deficiencias en sus condiciones básicas mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. Rehabilitación de edificaciones para su puesta en uso para los programas de fomento de alquiler social.

PROGRAMA R2.1. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA.

Programa de fomento de rehabilitación, conservación, mejora y adecuación a la normativa vigente del parque residencial de vivienda colectiva. Incluye adaptar a la normativa de accesibilidad así como mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales colectivos, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

El Ayuntamiento informará y asesorará en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas colectivas del municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-7: Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial (artículos 53 a 54 del PAVR).

JA-12: Programa de rehabilitación autonómica de edificios (artículos 72 a 76 del PAVR).

JA-15: Programa de adecuación funcional básica de viviendas (artículo 83 del PAVR).

E-6: Programa de fomento de la conservación, mejora de seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas (artículos 40 a 46 del PEV).

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA R2.2. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS.

Programa de fomento de rehabilitación, conservación, mejora y adecuación a la normativa vigente del parque residencial de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas. Incluye adaptar a la normativa de accesibilidad así como mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales colectivos, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

El Ayuntamiento informará y asesorará en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

Se valora la necesidad de prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de las personas propietarias.

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

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-7: Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial (artículos 53 a 54 del PAVR).

JA-12: Programa de rehabilitación autonómica de edificios (artículos 72 a 76 del PAVR).

JA-15: Programa de adecuación funcional básica de viviendas (artículo 83 del PAVR).

E-6: Programa de fomento de la conservación, mejora de seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas (artículos 40 a 46 del PEV).

E-7: Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (artículos 47 a 54 del PEV).

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA R2.3. IMPLANTACIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.

Programa de ayuda para el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios de vivienda colectiva, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética. Se evalúa el estado de conservación, eficiencia energética y accesibilidad.

Asimismo, evalúa si es necesario tomar medidas para subsanar las deficiencias encontradas, y por otro lado, tendrá que valorar el coste de esas actuaciones y los plazos en las que deban ser ejecutadas.

Incluirá una evaluación del parque residencial para determinar las necesidades de rehabilitación este y priorizar la intervención pública.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-13: Programa de transformación de infravivienda (artículos 77 del PAVR).

M-10: Programa municipal para la inspección técnica de las viviendas.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.4.3. R.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

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.

PROGRAMA R3.1. REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS.

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 población en riesgo de exclusión social.

Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social. El objetivo principal es invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Ámbitos degradados del Núcleo urbano.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-18: Áreas de Rehabilitación Integral (artículos 89 a 94 del PAVR).

E-7: Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (artículos 47 a 54 del PEV).

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.4.4. R.4. MEJORA DE BARRIOS.

Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante acciones que contribuyan a la mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional. Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Mejora del espacio público: accesibilidad, confortabilidad, seguridad, autonomía y representatividad.
- Introducción de elementos de diversidad funcional en la red cotidiana (bajos comerciales, espacios destinados a actividades productivas).
- Procurar mayor diversidad social y funcional.
- Fomento de la puesta en uso de las viviendas vacías.
- Refuerzo de la centralidad barrial con creación de nuevas dotaciones de mayor valor añadido y nuevos servicios.
- Mejora de la accesibilidad desde y hacia las áreas centrales de los núcleos urbanos (peatonalización, ciclovías…).

PROGRAMA R4.1. INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL.

Para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de reactivación urbana en ámbitos urbanos mediante la intervención en el espacio público, en la ordenación de diversidad y complejización social, de usos y actividades, la accesibilidad universal, compacidad urbana, policentrismo, favoreciendo el acceso seguro de la ciudadanía.

Priorización del espacio público como elemento ordenador de los espacios urbanos, dando protagonismo al peatón.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Ámbitos del Núcleo urbano.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-17: Actuaciones de rehabilitación singular (artículo 88 del PAVR).

JA-19: Regeneración de espacio público (artículos 95 a 98 del PAVR).

JA-20: Rehabilitación de edificios públicos (artículos 99 a 102 del PAVR).

E-7: Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.4.5. R.5. SOSTENIBILIDAD URBANA.

Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la eficiencia energética y de recursos y que contribuyan a la mejora de la calidad urbana. Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Actuaciones en los espacios públicos para mejorar las condiciones bioclimáticas y mitigación del efecto isla de calor.
- Programas de fomento de ahorro y eficiencia energética.
- Optimización y reducción del consumo de agua.
- Minimización del impacto de la utilización de materiales de construcción, empleando técnicas de reutilización.

PROGRAMA R5.1. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS.

Para la mejora de la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes. Mejora de las condiciones de sostenibilidad de las viviendas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Ámbito de los núcleos urbanos.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-2: Programa de intermediación (artículo 41 del PAVR).

JA-14: Programa de rehabilitación autonómica de viviendas (artículos 78 a 82 del PAVR).

JA-16: Programa de rehabilitación energética del parque residencial (artículos 84 a 87 del PAVR).

E-5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas (artículos 33 a 39 del PEV).

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5. ACTUACIONES DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN.

En relación a los 4 ejes estratégicos anteriormente indicados (Promoción; Registros; Ejecución; y Seguimiento y participación), se proponen las siguientes actuaciones relativas a la gestión y participación del PMVS que garanticen la puesta en marcha del Plan y la participación activa de la ciudadanía.

	LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	G1	RÉGIMEN JURÍDICO.	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL.
			G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.
			G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
	G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES.
			G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP.
	G3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES.	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA.
	G4	REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.	G4.1	REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.
	G5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA.	G5.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)
	G6	SEGUIMIENTO DEL PMVS.	G6.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS.
	G7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.	G7.1	DINAMIZAZIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN.

5.5.1. G.1. ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO.

Programas para el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones protegidas por el Ayuntamiento, para la adjudicación de las viviendas protegidas, así como para el establecimiento de la modalidad de protección.

PROGRAMA G1.1. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL.

Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal. Regulación mediante ordenanza del régimen de aplicación a las actuaciones protegidas por el Ayuntamiento, para tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles, estableciendo un precio limitado a su precio de venta o alquiler, así como los concretos requisitos para su calificación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: Actuaciones en el término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN: Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA G1.2. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

Promover la adecuación y acceso a las viviendas protegidas existentes que no han sido ocupadas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA G1.3. ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (artículo 10.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía). Determinar porcentajes idóneos de modalidades de acceso y calificaciones de protección.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5.2. G.2. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Programas para el establecimiento, modificación y regulación del régimen jurídico del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Protección Pública.

PROGRAMA G2.1. ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Es el instrumento a través del cual el Ayuntamiento adjudicará las viviendas protegidas promovidas, en virtud del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para ser adjudicatario de una Vivienda Protegida, ya sea en compra o en alquiler, será necesaria la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. El Registro facilita la adjudicación de vivienda garantizando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

JA-2. Programa de intermediación (art.41 del PAVR).

M-12: Constitución y Gestión del Registro de Demandantes de Viviendas de Protegida.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA G2.2. ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Redacción y Aprobación de la Ordenanza Reguladora de las bases del funcionamiento del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-12: Constitución y Gestión del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5.3. G.3. ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE VIVIENDA DISPONIBLE.

Programas para la constitución de un Registro Público en materia de vivienda.

PROGRAMA G3.1. ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE VIVIENDA DISPONIBLE.

Constitución de un Registro Público de la Vivienda, donde se incluyan las viviendas caracterizadas según sean deshabitadas, infraviviendas, disponibles para alquiler, necesitadas de rehabilitación, para permuta, para compartir, etc.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-13: Plataforma Digital para el Registro Público de Vivienda.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5.4. G.4. REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Constitución, activación y mantenimiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como un instrumento complementario de intervención eficaz en la ciudad existente. El objetivo, es iniciar la recuperación paulatina de una bolsa de patrimonio municipal de solares y viviendas mediante actuaciones como la apertura de expedientes en solares que se encuentren en estado de ruina, o la obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones urbanísticas, que permitan identificar posibles promociones públicas o de iniciativa mixta.

PROGRAMA G4.1. ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Constitución del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. Incluye la redacción y aprobación de una ordenanza municipal para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. El Registro tendrá naturaleza jurídica administrativa y lo integrarán todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas en el suelo urbano consolidado es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros, o a obtener certificación del contenido de los mismos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-14: Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5.5. G.5. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA.

Acciones para crear una **Comisión Municipal de Vivienda y Rehabilitación** en el municipio, para realizar funciones de coordinación, divulgación y seguimiento del PMVS.

Gradualmente, en virtud de los medios económicos y personales irá aglutinando los siguientes cometidos:

- Información sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento.
- Asesoramiento y mediación entre personas propietarias 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 a 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.
- Definición de modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (personas promotoras, constructoras, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestoras de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc.), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del PMVS.
- Impulso de iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
- Mantener y consolidar espacios de participación.

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

PROGRAMA G5.1. APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA.

Constitución de una Comisión Municipal de Vivienda y Rehabilitación, que gradualmente irá incorporando competencias, de conformidad con los recursos personales y materiales disponibles, para finalmente crear una Oficina Municipal de la Vivienda. El personal municipal vinculado al departamento, además de la Alcaldesa, será como mínimo: un jurídico, un técnico y un administrativo. Esta Comisión tendrá funciones de coordinación, divulgación y seguimiento del PMVS.

Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-15: Comisión Municipal de Vivienda.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5.6. G.6. SEGUIMIENTO DEL PMVS.

Acciones para la Gestión y la Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y suelo.

PROGRAMA G6.1. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Constitución de una Subcomisión Municipal de Vivienda y Rehabilitación, que irá implementando instrumentos de evaluación y seguimiento que permitan la programación de las actuaciones, y si fuera necesario, la reprogramación de las actuaciones. Se constituirá un Observatorio de la Vivienda en el municipio que llevará un control del cumplimiento de las actuaciones programadas realizando un informe anual de evaluación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-16: Subcomisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.5.7. G.7. PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.

Actuación encaminada a implementar mecanismos de comunicación y participación de la ciudadanía en la gestión y evaluación del PMVS, y para la incorporación de las personas representantes de asociaciones vecinales y sociales en la acciones del PMVS durante el periodo de vigencia del mismo.

Se establecerán estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

- Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a la ciudadanía que faciliten la información del acceso a la normativa de ayudas, programas y políticas del ayuntamiento y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Asesoramiento y mediación entre las personas propietarias y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda para fomentar el alquiler social.

PROGRAMA G7.1. DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN.

Constitución de una Subcomisión de Participación que establecerá mecanismos de participación e instancias de seguimiento del PMVS: consejo local, mesa o foro de vivienda. Seguimiento público del plan y coordinación con entidades sociales.

El plan determinará asimismo, en su documento definitivo, los mecanismos y espacios de participación y articulación entre actores, que realice adaptaciones al esquema propuesto por el PMVS en cada momento de su ejecución. Dicha estructura de espacios de participación deberá atender a criterios de participación política, técnica y ciudadana, así como a enfoques inclusivos en términos de género, generación, pluriculturalidad y renta.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 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.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos los siguientes programas de ayuda:

M-17: Subcomisión de Participación.

M-18: Plan de Asistencia y Cooperación.

5.6. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

A continuación se procede a enumerar las actuaciones previstas agrupadas en tres apartados: Vivienda, Rehabilitación, y Gestión y Participación.

El mapa de acciones que se adjunta a continuación es el conjunto de programas que el Ayuntamiento irá poniendo en marcha, en virtud de la disponibilidad de recursos, la puesta al día de los instrumentos de gestión necesarios y la madurez de la estructura municipal. El Ayuntamiento comenzará por los programas prioritarios y urgentes e irá implementando y reprogramando acciones.

	EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE AYUDA		
						D 141/2016---Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PAVR).	RD 106/2018 Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV).	Programas municipales/provinciales (*)
VIVIENDA	I. PREVENCIÓN DE SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.	V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA.	**JA-21.** Ayuda a personas emergencia social/deshaucios (art.3.1 Orden 28 Nov.2014)		**M-1.** Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal y Diputación Provincial de Málaga
				V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL.	**JA-21.** Ayuda a personas emergencia social/deshaucios (art.3.1 Orden 28 Nov.2014).		**M-1.** Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal y Diputación Provincial de Málaga.
		V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL.	**JA-3.** Programa de ayuda a personas inquilinas (art.42). **JA-21.** Ayuda a personas emergencia social/deshaucios (art.3.1 Orden 28 Nov.2014).	**E-2.** Ayudas al alquiler (arts.10 a 18).	**M-5.** Alojamientos transitorios en equipamientos municipales.
				V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL.	**JA-1.** Programa de fomento parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso (arts.38-40). **JA-2.** Programa de intermediación (art.41) **JA-3.** Programa de ayuda a personas inquilinas (art.42). **JA-4.** Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (art.43).	**E-2.** Ayudas al alquiler (arts.10 a 18). **E-3.** Ayudas a las personas en situación de deshaucio o lanzamiento de su viv. habitual (arts.19 a 23). **E-8.** Programa de ayuda a los jóvenes (arts.55 a 64).	**M-1.** Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal y Diputación Provincial de Málaga. **M-2.** Programa de movilización de las viviendas deshabitadas.
	II. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.	V3	USO ADECUADO DE LA VIV.	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA			**M-3.** Programa de defensa de la vivienda.
		V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA.	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA.	**JA-2.** Programa de intermediación (art.41). **JA-4.** Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (art.43).		**M-4.** Programa de censo de vivienda. **M-5.** Prog. intermediación pública para atender demandas de viviendas deshabitadas.
	III. CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ACCESO EFICIENTE A LA VIVIENDA.	V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER.	**JA-1.** Programa de fomento parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso (arts.38 a 40). **JA-2.** Programa de intermediación (Art.41). **JA-3.** Programa de ayuda a personas inquilinas (art.42). **JA-4.** Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (art.43). **JA-8.** Programa de ayuda a las personas inquilinas del parque público residencial de la CC.AA. (art.55).	**E-2.** Ayudas al alquiler (arts.10 a 18). **E-4.** Fomento del parque de vivienda en alquiler (arts.24 a 32). **E-8.** Programa de ayuda a los jóvenes (arts.55-64)	**M-4.** Programa de censo de la vivienda. **M-5.** Programa de intermediación pública para atender a las demandas de viviendas deshabitadas.
				V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA.	**JA-1.** Programa de fomento parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso (arts.38 a 40). **JA-9.** Programa de incorporación de viv. al parque público para su cesión de uso (arts.56 a 60).	**E-4.** Fomento del parque de vivienda en alquiler (arts.24 a 32).	**M-1.** Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal y Diputación Provincial de Málaga. **M-2.** Programa de movilización de las viviendas deshabitadas. **M-3.** Programa de defensa de la vivienda.
		V6	SOLUCIONES TIPOLÓGICAS SINGULARES.	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS.	**JA-6.** Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de ofertas (arts.49 a 52).		**M-4.** Programa de censo de vivienda. **M-5.** Programa de intermediación pública para atender a las demandas de viviendas.
				V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS.		**E-4.** Fomento del parque de vivienda en alquiler (arts.24 a 32). **E-8.** Programa de ayuda a los jóvenes (arts.55-64) **E-9.** Programa de fomento de viviendas para personas mayores y con discapacidad (arts.65-73)	**M-5.** Programa de intermediación pública para atender a las demandas de viviendas. **M-6.** Programa de gestión de suelo.
	IV. PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO.	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER.	**JA-1.** Programa de fomento parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso (arts.38 a 40).	**E-4.** Fomento del parque de vivienda en alquiler (arts.24 a 32). **E-8.** Programa de ayuda a los jóvenes (arts.55-64) **E-9.** Programa de fomento de vivienda a.personas mayores y con discapacidad (arts.65 a73).	**M-7.** Programa de promoción de viviendas para alquiler.
				V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES TRANSITORIOS.	**JA-12.** Programa de rehabilitación autonómica de edificios (arts.72 a 76). **JA-20.** Rehabilitación edif. públicos (arts.99 a 102).	**E-4.** Fomento del parque de vivienda en alquiler (arts.24 a 32)	**M-6.** Programa de gestión de suelo. **M-7.** Programa de promoción de viviendas para alquiler.
				V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.	**JA-5.** Programa de viviendas protegidas en régimen autoconstrucción (arts.44 a 48). **JA-7.** Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial (arts.53 a 54). **JA-9.** Programa de incorporación de viv. al parque público para su cesión de uso (arts.56 a 60).		**M-6.** Programa de gestión de suelo.
	V. SUELO.	V8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO.			**M-6.** Programa de gestión de suelo. **M-8.** Programa para la evaluación de las innovaciones del PGOU.
				V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE.			**M-6.** Programa de gestión de suelo.
				V8.3	GESTIÓN DE SUELO.			**M-6.** Programa de gestión de suelo.
		V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.			**M-6.** Programa de gestión de suelo.

	EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE AYUDA		
						D 141/2016--Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020	RD 106/2018 Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	Programas municipales/provinciales (*)
REHABILITACIÓN	VI. INFRAVIVIENDA.	R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA.	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA.	JA-11. Programa de actuaciones públicas convenidas para eliminación de infravivienda (arts.68 a 71).		M-6. Programa de gestión de suelo.
				R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.	JA-10. Programa de transformación de infravivienda (arts.63 a 67).	E-6. Fomento de la conservación, mejora y seguridad de utilización y accesibilidad en viviendas (arts.40 a 46).	
	VII. PARQUE RESIDENCIAL.	R2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA.	JA-7. Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial (arts.53 a54). JA-12. Programa de rehabilitación autonómica de edificios (arts.72 a 76). JA-15. Programa de adecuación funcional básica de viviendas (art.83).	E-6. Fomento de la conservación, mejora y seguridad de utilización y accesibilidad en viviendas (arts.40 a 46).	
				R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS.	JA-7. Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial (arts.53 a 54). JA-12. Programa de rehabilitación autonómica de edificios (arts.72 a 76). JA-15. Programa de adecuación funcional básica de viviendas (art.83).	E-6. Fomento de la conservación, mejora y seguridad de utilización y accesibilidad en viviendas (arts.40 a 46). E-7. Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (arts. 47 a 54).	M-9. Programa para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante solicitud a Diputación de Málaga (Planes de Asistencia y Cooperación).
				R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.	JA-13. Ayudas para implantación del informe de evaluación del edificio (art.77).		M-10. Programa para la inspección técnica de viviendas.
	VIII. CIUDAD.	R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS.	JA-18. Áreas de rehabilitación integral (arts.89 a 94).	E-7. Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (arts. 47 a 54).	M-9. Programa para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante solicitud a Diputación de Málaga (Planes de Asistencia y Cooperación).
		R4	MEJORA DE BARRIOS.	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL.	JA-17. Actuaciones de rehabilitación singular (art.88). JA-19. Regeneración de espacio público (arts.95 a 98). JA-20. Rehabilitación de edificios públicos (arts.99 a 102).	E-7. Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (arts. 47 a 54).	M-9. Programa para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante solicitud a Diputación de Málaga (Planes de Asistencia y Cooperación).
		R5	SOSTENIBILIDAD URBANA.	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS.	JA-2. Programa de intermediación (art.41). JA-14. Programa de rehabilitación autonómica de viviendas (arts.78 a 82). JA-16. Programa de rehabilitación energética del parque público residencial (arts.84 a 87).	E-5. Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas (arts. 33 a 39).	M-9. Programa para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante solicitud a Diputación de Málaga (Planes de Asistencia y Cooperación).
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	IX. PROMOCIÓN.	G1	RÉGIMEN JURÍDICO.	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL.			M-11. Redacción y aprobación de Ordenanza municipal.
				G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.			M-11. Redacción y aprobación de Ordenanza municipal.
				G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.			M-11. Redacción y aprobación de Ordenanza municipal.
	X. REGISTROS.	G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES.	JA-2. Programa de intermediación (art.41).		M-12. Constitución y gestión del RPMDVP.
				G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP.			M-12. Constitución y gestión del RPMDVP.
		G3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES.	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA.			M-13. Plataforma digital para el Registro Público de Vivienda.
		G4	REGISTROS DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.	G4.1	ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.			M-14. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
	XI. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO.	G5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA.	G5.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV).			M-15. Comisión Municipal de Vivienda.
		G6	SEGUIMIENTO DEL PMVS.	G6.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS.			M-16. Subcomisión de seguimiento del PMVS.
	XII. PARTICIPACIÓN.	G7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.	G7.1	DINAMIZAZIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN.			M-17. Subcomisión de participación.

(*) A todos los programas de actuación, ha de sumarse como programa de ayuda municipal/provincial, el programa **M-18. Plan de Asistencia y Cooperación**, mediante el cual el Ayuntamiento incorpora otras fuentes de financiación y ayuda, destacando los programas correspondientes al Plan de Asistencia y Cooperación Provincial de la Diputación de Málaga, así como los programas concertados con el Plan de Fomento Agrario, gestionados igualmente por la Corporación Provincial. Estos Programas son anuales, y se suscriben entre los Ayuntamientos y la Diputación de Málaga. Cada año los Ayuntamientos conciertan con la Diputación de Málaga los programas que van a desarrollarse durante esa anualidad.

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

Dado su carácter estratégico como instrumento al servicio de la política municipal en materia de vivienda, su vigencia es indefinida. Las actuaciones que han sido programadas han considerado el período 2019-2028 (corto y medio plazo).

No obstante y según la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia (artículo. 13.1 de la misma).

Las actuaciones del PMVS deben tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del municipio y de las unidades familiares y, sobre todo, al mercado de suelo y vivienda de la localidad y a la evolución de la disponibilidad de recursos.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo (2019-2023).
- Se establece una planificación a medio plazo (2024-2028) que será revisada a los 5 años de vigencia del Plan.
- Se establece una planificación a largo plazo que contempla el objetivo global de la política municipal en materia de vivienda.

No obstante se considera que se ajustará la programación en los siguientes momentos:

- Anualmente según el estado del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Al final de la primera y segunda fase del Plan.
- Al modificarse el Plan Andaluz o el Plan Estatal de Vivienda.
- Al introducirse modificaciones en el Planeamiento Urbanístico General que afecten a las previsiones del PMVS.

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 establece y determinando para cada plazo sus datos económicos y la iniciativa pública o privada según corresponda.

5.7.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

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

La programación de las diferentes actuaciones tiene un carácter abierto y dependen de la disponibilidad de recursos humanos y económicos. Lógicamente es necesario empezar por aquéllas que suponen una gestión de recursos necesarios para la coordinación de las acciones concretas y poco a poco ir implementando y reprogramando acciones hasta completar el mapa global de acciones establecidas en el cuadro anterior.

Si se consiguen recursos específicos para un programa concreto establecido en un quinquenio posterior, se puede reprogramar adelantando la actuación.

PROGRAMACIÓN (2019-2023).

En la actualidad el Ayuntamiento de Archidona programa aquellas actuaciones que no dependen de financiación exterior, sino de sus propios recursos municipales, siendo estas las que se programan a **corto plazo (2019-2023)**. Algunas de estas actuaciones se especifican en el siguiente apartado (5.8. ACTUACIONES ESPECÍFICAS PROPUESTAS).

ACTUACIONES DE VIVIENDA.

V1.1. Asesoramiento Jurídico en Materia Hipotecaria.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal.
Asesoramiento por parte de la Oficina Municipal de Información Ciudadana (OMIC).

V1.2. Asesoramiento para la Prevención y la Seguridad Jurídica y Material.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal.
Asesoramiento por parte de la Oficina Municipal de Información Ciudadana (OMIC).

V2.1. Programa de Alojamiento Temporal.

Creación de un parque de viviendas de gestión pública municipal para atender situaciones de emergencia y necesidad social.
Atención a las necesidades de emergencia habitacional mediante alojamientos transitorios en los equipamientos existentes: Albergue de Transeúntes y Albergue de Ciudad.

V2.2. Fomento de Alquiler Social.

Promover e incentivar el alojamiento en viviendas deshabitadas, incentivando su rehabilitación y puesta en uso.
Línea de actuación municipal de ayuda al alquiler: "*Ayudas al Alquiler de vivienda habitual*".

V3.1. Actuación de Defensa de la Vivienda.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal.
Establecimiento de un protocolo coordinado frente a situaciones anómalas.

V4.1. Censo de Vivienda, Intermediación y ayuda.

Establecimiento de un censo de viviendas para su puesta en alquiler.
Mediación entre las personas propietarias y la población demandante para el fomento del alquiler social.
Establecimiento de ayudas, bonificaciones e incentivos a determinados programas.
Estudio y movilización de la vivienda deshabitada fundamentalmente para el régimen de alquiler social.

V5.1. Fomento del Alquiler.

Cambio de calificaciones de vivienda protegida para facilitar el acceso a las personas demandantes al alquiler o alquiler con opción a compra.
Establecer incentivos, campañas de promoción y fórmulas imaginativas de alquiler para jóvenes: viviendas compartidas, viviendas transitorias con utilización de ayudas estatales, alojamientos con fórmulas compartidas de talleres de trabajo, etc.
Fomentar que las viviendas deshabitadas se incorporen a la bolsa de viviendas en alquiler.
Redacción una ordenanza municipal de fomento del alquiler.

El Ayuntamiento de Archidona, dispone desde hace algunos años de un programa de ayuda al alquiler (ver

V7.1. Promoción de Vivienda/Alojamiento para Alquiler.

Promoción de vivienda protegida asequible, excluida del mercado libre de forma temporal o permanente. Percepción de ayudas al alquiler.

V7.3. Promoción de Vivienda/Alojamiento en régimen de cesión de uso.

Promoción de suelo para su cesión en uso en los ámbitos UE-AR-2b, UE-AR-1, UE-S-14 y SUR-AR-1.

V8.1. Ajustes en el planeamiento.

Estudio de posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.
Calificaciones y reservas de techo para viviendas protegidas y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) y, si fuera necesario, su incremento.
Aprobación definitiva del PGOU acorde a la política de vivienda municipal del presente PMVS.

V8.2. Suelos de desarrollo preferente.

Priorización de unidades y sectores con posibilidad de desarrollo a corto plazo.
Experiencias piloto que mejoren la innovación y el diseño de las soluciones de los problemas de la vivienda protegida.

V8.3. Gestión de Suelo.

Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que las personas propietarias las ejecutarán en los plazos previstos.

V9.1. Reactivación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas.

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

R1.2. Rehabilitación/Adaptación de la Infravivienda.

Eliminación de la situación de unas 20 infraviviendas del municipio ubicadas en los 3 ámbitos de infravivienda detectados.
Profundización en el conocimiento de la situación de la infravivienda. Refuerzo de los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

R2.1. Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.

Mejora de estado de conservación y las condiciones de accesibilidad (17 conjuntos edificatorios, 34 portales).
Actualización de instalaciones comunes.
Resolución de patologías estructurales o de estanquidad.
Intervenciones de transformación en nuevas tipologías de vivienda.

R2.2. Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

Mejora de estado de conservación y las condiciones de accesibilidad.

Adecuación funcional de espacios.
Actualización de instalaciones.

R4.1. Incremento de la calidad urbana y sistema dotacional.

Mejora del espacio público.
Introducción de elementos de diversidad funcional y social.
Mejora de accesibilidad y seguridad de los espacios.

R5.1. Medidas de eficiencia energética y de recursos.

Mejora de la envolvente de las edificaciones y de la eficiencia energética.
Redacción y aprobación de una ordenanza reguladora de la eficiencia energética.
Redacción y aprobación de una ordenanza de la mejora de la gestión del agua.

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

G2.1. Establecimiento y puesta al día del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública.

Crear y gestionar de forma efectiva y actualizada un Registro MDVP que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.

G2.2. Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública.

Aprobación de la Ordenanza reguladora del funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública y del Procedimiento de adjudicación de la vivienda pública.

G4.1. Establecimiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Creación y aprobación de la regulación del RMSER.

G5.1. Creación de la Comisión Municipal de Vivienda.

Dinamización e impulso de los programas del PMVS.
Estudio de incentivos y bonificaciones a viviendas acogidas a determinados programas.
Mejora de los procesos internos para dotar de mayor agilidad, transparencia y coordinación a las diferentes funciones y organismos.
Coordinación de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación con la administración autonómica y otras Instituciones como la Diputación Provincial, procurando suscribir Convenios para desarrollar los programas y asignación de los recursos financieros correspondientes.

G6.1. Creación de la Subcomisión Municipal de Seguimiento.

Comprobación del grado de ejecución del Plan, valorando y planteando soluciones a los problemas y dificultades que puedan surgir en el desarrollo del Plan.
Elaboración de estadísticas para el seguimiento del PMVS

G7.1. Creación de la Subcomisión Municipal de Participación.

Impulso de campañas de información y difusión del PMVS, así como de los Planes Estatales y Autonómico utilizando las nuevas tecnologías de información y comunicación.
Información, gestión y tramitación de ayudas.
Dinamización de espacios de participación y seguimiento.
Espacios de participación con criterios de participación política, técnica, social, con enfoques inclusivos en términos de género, generación, pluriculturalidad y renta.

PROGRAMACIÓN (2024-2028).

A **medio plazo**, considerando el margen establecido por los futuros planes de vivienda autonómico y estatal y teniendo en cuenta el plazo de aprobación del desarrollo PGOU o sus modificaciones, se contemplan las siguientes actuaciones.

ACTUACIONES DE VIVIENDA.

V5.2. Recuperación de vivienda inacabada.

Establecimiento de ayudas para terminar las viviendas inacabadas en el municipio y puesta en alquiler social de forma temporal o permanente.

V6.1. Permuta de viviendas.

Establecimiento de un censo para la permuta de viviendas, coordinado con el censo autonómico de permuta.

V6.2. Viviendas cooperativas u otras.

Establecer modalidades de promoción de las viviendas, apartamentos o alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

V7.1. Promoción de vivienda/alojamiento para alquiler.

Promoción de vivienda protegida asequible, excluida del mercado libre de forma temporal o permanente. Percepción de ayudas al alquiler.

V7.2. Promoción de alojamientos dotacionales.

Promoción de diferentes tipologías de alojamientos dotacionales: alojamiento dotacional de carácter temporal, vivienda asistida o de inclusión social.

V7.3. Promoción de vivienda/alojamiento en régimen de cesión de uso.

Promoción de suelo para su cesión en uso.

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

R1.1. Rehabilitación de zonas urbanas con Infravivienda.

Profundización en la detección de la infravivienda en el municipio.
Rehabilitación integral de zonas urbanas con infravivienda.

R2.3. Implantación de la Evaluación Técnica de la Edificación.

Profundización en el conocimiento de la situación del parque existente y valoración de las necesidades de rehabilitación.

R3.1. Rehabilitación Integral y reactivación de ámbitos urbanos.

Establecimiento de Áreas de Rehabilitación Urbana Sostenible
Promover la mejora urbana y social.

ACTUACIONES DE GESTIÓN PARTICIPACIÓN.

G1.1. Régimen Jurídico de las actuaciones protegidas de ámbito municipal.

Redacción de una Ordenanza Municipal de Viviendas Protegidas para el establecimiento de un régimen de protección municipal.

G1.2. **Procedimiento de Adjudicación de Vivienda.**

Establecimiento del procedimiento de adjudicación según el régimen de protección municipal.

G1.3. **Establecimiento de categorías de viviendas protegidas.**

Establecimiento diferentes categorías de viviendas protegidas por el municipio estableciendo fórmulas tipológicas diferentes para atender a los diferentes perfiles de demanda.

G3.1. **Establecimiento de un Registro Público de Disponibilidad de Vivienda.**

Creación de un Registro de Oferta de vivienda para facilitar el alquiler social y la permuta de viviendas, etc.

G5.1. **Creación de un Observatorio Local de Vivienda.**

Con la colaboración de asociaciones y agentes implicados, Universidad, etc, creando un foro de debate técnico y centro difusor de información que permita plantear soluciones a los problemas en materia de vivienda del municipio.

PROGRAMACIÓN (2028-2032)

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

G.5.1 **Creación de la Oficina Municipal de Vivienda.**

Coordinación, priorización y gestión de todos los programas del PMVS y de su evaluación y seguimiento, que pudiera tener un ámbito municipal o supramunicipal.

El resumen de la programación temporal (hoja de ruta) de los Programas de Actuación que se propone es la siguiente:

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN			Corto plazo (2019-2023)	Medio plazo (2024-2028)	Largo plazo (2028-2032)
VIVIENDA	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA			
	V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL			
	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL			
	V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL			
	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA			
	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA			
	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER			
	V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA			
	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS			
	V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS			
	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER			
	V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES TRANSITORIOS			
	V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.			
	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO			
	V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE			
	V8.3	GESTIÓN DE SUELO			
	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO			
REHABILITACIÓN	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA			
	R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA			
	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA			
	R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS			
	R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN			
	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS			
	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL			
	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS			
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL			
	G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA			
	G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS			
	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES			
	G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP			
	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA			
	G.4.1	ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS			
	G5.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)			
	G6.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS			
	G7.1	DINAMIZAZIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN			

5.8. ACTUACIONES ESPECÍFICAS PROPUESTAS.

Se caracterizan algunas de las actuaciones concretas dentro de los programas de actuación definidos en el presente PMVS, correspondientes al corto plazo (2019-2023), cuya finalización se corresponde con la primera revisión del Plan a los 5 años (ver planos 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4. Localización de las actuaciones propuestas), actuaciones que como se ha indicado, se proponen al poder acometerse en su mayoría con recursos municipales.

ACTUACIONES DE VIVIENDA.

V2.1. Programa de Alojamiento Temporal.

Como acción inmediata, se propone utilizar los equipamientos existentes Albergue de Transeúntes y Albergue de Ciudad como alojamientos transitorios para atender situaciones de emergencia habitacional, mientras tanto no se cree un parque de viviendas de gestión pública municipal y/o alojamientos dotacionales transitorios para atender situaciones de emergencia y necesidad social.

V3.1. Actuación de Defensa de la Vivienda.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal. Establecimiento de un protocolo coordinado frente a situaciones anómalas (hacinamiento) que se presentan en la viviendas de calle Santo Domingo.

V.7.3. Promoción de Vivienda/Alojamiento en régimen de cesión de uso.

El Ayuntamiento propone la promoción de vivienda para su cesión en uso en los ámbitos UE-AR-2b, UE-AR-1, UE-S-14 y SUR-AR-1 (ver planos 2.1. Localización de las actuaciones propuestas en Archidona y 2.2. Localización de las actuaciones propuestas en Salinas).

V.8.3. Gestión de Suelo.

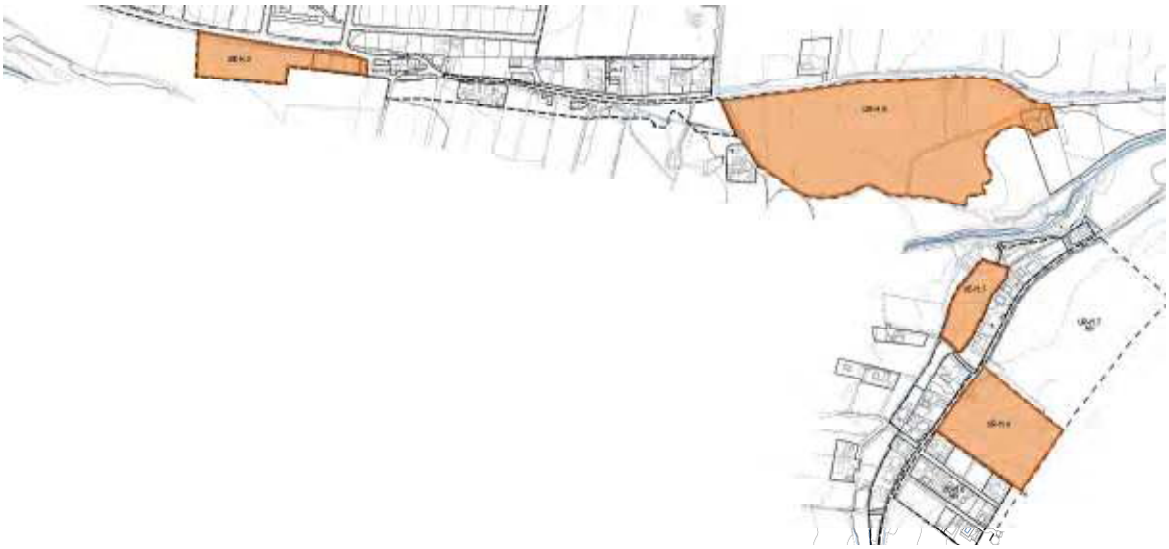
1. Desarrollo de las áreas y sectores del núcleo urbano de Archidona, UE-AR.2a, UE-AR.6, UE-AR.11, UE-AR.12, UE-AR.32, UE-AR.33, UR-AR.4, UR-AR.6, UR-AR.7, clasificadas por el planeamiento vigente y en trámite, realizando en el planeamiento vigente los ajustes necesarios, en coordinación con el documento del PGOU en redacción y de acuerdo con la planificación y legislación vigente (ver plano 2.1. Localización de las actuaciones propuestas en Archidona).

Localización de las actuaciones propuestas en Archidona.

2. Desarrollo de las áreas y sectores del núcleo urbano de Salinas, UE-S.2, UE-S.5, UE-S.14, UE-S.16, clasificadas por el planeamiento vigente y en trámite, realizando en el planeamiento vigente los ajustes necesarios, en coordinación con el documento del PGOU en redacción y de acuerdo con la planificación y legislación vigente (ver plano 2.2. Localización de las actuaciones propuestas en Salinas).

Localización de las actuaciones propuestas en Salinas.

3. Desarrollo de las áreas y sectores del núcleo urbano de Huertas del Río, UE-H.3, UE-H.7, UR-H.5, UR-H.4, clasificadas por el planeamiento vigente y en trámite, realizando en el planeamiento vigente los ajustes necesarios, en coordinación con el documento del PGOU en redacción y de acuerdo con la planificación y legislación vigente (ver plano 2.3. Localización de las actuaciones propuestas en Huertas del Río).



Localización de las actuaciones propuestas en Huertas del Río.

4. Desarrollo de las áreas y sectores del núcleo urbano de la Estación, UE-E.5, UE-E.7, clasificadas por el planeamiento vigente y en trámite, realizando en el planeamiento vigente los ajustes necesarios, en coordinación con el documento del PGOU en redacción y de acuerdo con la planificación y legislación vigente (ver plano 2.4. Localización de las actuaciones propuestas en núcleos secundarios).

Localización de las actuaciones propuestas en la Estación.

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

R1.2. Rehabilitación/Adaptación de la Infravivienda.

Según el concepto de infravivienda recogido en el artículo 61 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, y en base al resultado del trabajo de campo realizado, cotejado con los servicios municipales del Ayuntamiento, como se recoge en el apartado correspondiente del diagnóstico, se han delimitado 3 ámbitos de infravivienda.

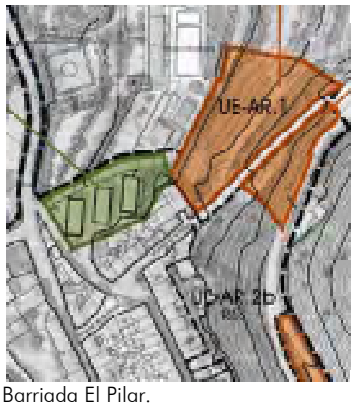
Aunque sería necesario un estudio exhaustivo de los mismos, el ayuntamiento estima que en dichos ámbitos, las viviendas necesitadas de actuación serían unas 20.

Áreas de Infraviviendas del núcleo urbano Archidona.

El objeto de esta actuación sería la mejora y transformación en viviendas dignas y adecuadas, complementada con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social que ayude a la reinserción de las familias.

R2.1. Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.

Mejora de estado de conservación y las condiciones de accesibilidad (17 conjuntos edificatorios, 37 portales) que presentan problemas de accesibilidad por tener más de tres plantas y/o no contar con ascensor y/o rampa de acceso a las zonas comunes del edificio, tal como se recoge en el apartado correspondiente de análisis del parque de viviendas en relación a la accesibilidad de los edificios residenciales de vivienda colectiva.



Barriada El Pilar.

Bloques de Fuente Antequera.

Barriada Luis Naranjo.

Edificios plurifamiliares en calle República Argentina, Manuel Ortíz y Camino del Santuario.

Edificios plurifamiliares en calle Carrera, Almohalla y Empedrada.

R2.2. Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

Se trata de la rehabilitación de viviendas de propiedad privada ubicadas principalmente en el casco histórico de Archidona, así como en los núcleos de La Estación, Fuente del Fresno, Haza Galera, Mariandana y Las Montoras.

Podrán ser objeto de financiación aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias relativas a las condiciones básicas de la vivienda, al estado de conservación de algunos elementos o instalaciones, a la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y adecuación funcional de las necesidades de personas con discapacidad y a la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.

Inmuebles con deficiencias en el núcleo urbano de Archidona.

Inmuebles con deficiencias en el núcleo urbano de La Estación.

Inmuebles con deficiencias en los núcleo urbano de Fuente del Freno, Haza Galera, Mariandana y Las Montoras.

R4.1. Incremento de la Calidad Urbana y Sistema Dotacional.

Ámbitos necesitados de actuación en el núcleo urbano de Archidona (mejora de barrios).

En el **núcleo urbano de Archidona** se reconocen y programan las actuaciones necesarias en la Barriada el Pilar y en la Explanada San Antonio. Esta última se acoge al Proyecto de Ciudad Amable.

Ciudad Amable: Reordenación de la plaza Explanada de San Antonio.

El proyecto Archidona Amable, de intervención en la Explanada de San Antonio, se plantea con la idea de continuar con la dinamización del casco histórico del municipio, esta vez con la intervención en una Plaza singular que en un tiempo fueron traseras del municipio, después fue un sitio de paso y ahora se quiere que sea un espacio habitable. Se trata de un lugar con un cambio en el contrato social: forma parte de un camino escolar, en donde se ha intervenido en varias ocasiones, desde un lugar de visita y recogimiento, a un precioso parque y entorno de patrimonio que debe formar parte del turismo de Archidona.

La Plaza San Antonio es singular porque en ella se sitúa el cementerio municipal, el tanatorio, la ermita San Antonio y el colegio CEIP Virgen de Gracia. Usos muy distintos que durante años se han intentado ocultar o bloquear visualmente. En la actualidad el cementerio de Archidona es un equipamiento más, muy visitado, junto a la ermita y al tanatorio.

Con este proyecto se pretende mejorar la accesibilidad a los distintos equipamientos, siendo compatibles con el camino escolar, hacer un espacio más habitable y vivible, que no dé la espalda al cementerio o a la ermita, sino que lo incluya.

La reorganización del tráfico y del aparcamiento es algo indispensable en las zonas del casco histórico, no impidiéndolo en ningún caso la circulación pero priorizando al peatón.

Se eliminarán elementos que obstaculizan la accesibilidad al entorno y que permitan un paseo por el interior del parque, realzándolo y mejorándolo. Se eliminarán los elementos que dificultan la visibilidad de los monumentos como la fuente (en muy mal estado y con problemas de fugas de agua), se emplearán materiales y mobiliario más sostenible y que mejore el mantenimiento y el ahorro energético.

El objetivo que se pretende es la activación del espacio público a nivel social, cultural y económico: apertura del espacio a la igualdad de personas sin distinción de edad y sexo (mujeres y hombres, niñ@s y personas adultas), rutas escolares, puesta en valor del espacio en el que se reflejan significativas muestras de la cultura popular (iconografía funeraria, recuerdo de los difuntos, etc.) y una privilegiada relación del Patrimonio Humano. Mejorando y poniendo en valor el parque del cementerio y el de la propia Plaza como otro pulmón para el casco histórico.

No obstante, el diseño final de la plaza no está cerrado. Tal como se recoge en el proyecto presentado, se seguirá trabajando con la redacción y ejecución del proyecto de participación ciudadana, a través de invitaciones a la participación, a través de actividades, jornadas, encuestas y conferencias referentes a la actuación a realizar y a la publicidad de la actuación, estableciendo un calendario y programa de trabajo así como su financiación.

También se ha trabajado en la participación con el programa de la DGT, que se explica en planos de las rutas escolares.

Finalmente, en el **núcleo urbano de Salinas**, se recoge la actuación en Puerto Claveles:

Ámbitos necesitados de actuación en el núcleo urbano de Salinas (mejora de barrios).

A continuación se especifican las actuaciones prioritarias que el Ayuntamiento es capaz de acometer en función de los medios propios disponibles:

	PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		RECURSOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIV	Nº VPP
VIVIENDA	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA.	HUMANOS				
	V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL.	HUMANOS				
	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL.	ECONÓMICOS				
	V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL.	HUMANOS				
	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA.	HUMANOS				
	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA.	HUMANOS			539	
	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER.	HUMANOS				
	V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA.	HUMANOS				
	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS.	HUMANOS				
	V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS.	ECONÓMICOS				
	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER.	ECONÓMICOS				25
	V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES TRANSITORIOS.	ECONÓMICOS				
	V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.	ECONÓMICOS				25
	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO-	HUMANOS				
	V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE.	HUMANOS				
	V8.3	GESTIÓN DE SUELO.	HUMANOS	346.679	43.791		438
	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.	HUMANOS				
REHABILITACIÓN	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA.	ECONÓMICOS				
	R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.	ECONÓMICOS			20	
	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA	ECONÓMICOS			17	
	R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS.	ECONÓMICOS			30	
	R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.	HUMANOS				
	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS.	ECONÓMICOS	10.433			
	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL.	ECONÓMICOS	10.840			
	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS.	ECONÓMICOS			30	
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL.	HUMANOS				
	G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.	HUMANOS				
	G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.	HUMANOS				
	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES.	HUMANOS				
	G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP.	HUMANOS				
	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA.	HUMANOS				
	G.4.1	ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.	HUMANOS				
	G5.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV).	HUMANOS				
	G6.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS.	HUMANOS				
	G7.1	DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN.	HUMANOS				

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARCHIDONA	
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	V: VIVIENDA
	R: REHABILITACIÓN
	G: GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

V: VIVIENDA		Nº VIV/m²	EVALUACIÓN FINANCIERA				LÍMITE TEMPORAL										UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
			Privada	Ayto	CCAA	Otras	2019		2020		2021		2022		2023		
							1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	1s	2s	
V2	**ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.**																
V2.1	Programa de alojamiento temporal.	---															Alojamiento Dotacional (Albergue de transeúntes y de Ciudad)
V2.2	Fomento de alquiler social.	---															539 deshabitadas y 29 a rehabilitar en el ámbito Municipal
V4	**MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA.**																
V4.1	Censo de vivienda, intermediación y ayuda																Registro municipal
V7	**PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO.**																
V7.1	Promoción de viviendas/alojamientos (público) para el alquiler.	25 viv															UE-AR-2b, UE-AR-1, UE-S-14, SUR-AR-1
V7.3	Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso y autoconstrucción.	25 viv															UE-AR-2b, UE-AR-1, UE-S-14, SUR-AR-1
V8	**PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**																
V8.2	Suelos de Desarrollo Preferente.																PGOU
V8.3	Gestión de Suelo																PGOU
R: REHABILITACIÓN																	
R1	**ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA:.**																
R1.2	Rehabilitación /Adaptación de la Infravivienda.	20 viv															Infraviviendas del municipio (3 ámbitos).
R2	**REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.**																
R2.1	Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva	17 viv															Accesibilidad
R2.2	Rehabilitación de viviendas con deficiencias en condiciones básicas.	30 viv															Viviendas en mal estado
R3	**MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.**																
R3.1	Rehabilitación Integral y Reactivación de ámbitos Urbanos.	10433 m²															Intervención en ámbitos necesitados de mejora urbana
R4	**MEJORA DE BARRIOS**																
R4.1	a. Incremento de la calidad urbana y sistema dotacional	30 viv															Núcleos de población
R4.1	b Incremento de la calidad urbana y sistema dotacional	10840 m²															Intervención en ámbitos necesitados de mejora urbana
G: GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN																	
G2	**REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA:**																
G2.1	Establecimiento y puesta al día del Registro de Demandantes																Ámbito municipal.
G2.2	Ordenanza Reguladora del RPMDVP																Ayuntamiento.
G6	**SEGUIMIENTO DEL PMVS**																
G6.1	Seguimiento y evaluación del PMVS																Subcomisión de seguimiento del PMVS.
G7	**PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA**																
G7.1	Dinamización de espacios de participación																Subcomisión de participación.

5.9. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN.

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 económico y financiero, con el objeto de justificar su viabilidad.

En las diferentes actuaciones, se realiza una estimación de los gastos ocasionados por su ejecución, se cuantifican globalmente y se determina el operador público o privado en cada una de ellas.

Una parte de las actuaciones contempladas en este Plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa. Es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable.

La mayor parte de los recursos destinados a actuaciones protegidas de vivienda procederán del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que a su vez se nutre del Plan Estatal 2018-2021.

Otras actuaciones se llevarán a cabo a través de los recursos humanos que el Ayuntamiento de Archidona o la Diputación de Málaga pondrán a disposición del PMVS.

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

En relación a la obtención de suelo a través de la cesión del 10% del aprovechamiento de las diferentes Unidades de Ejecución que se desarrollen, hay que concretar que, de acuerdo con el uso característico de los sectores residenciales, los m^2t correspondientes al Ayuntamiento, valorados a 100€/m2, suponen ingresos para el Ayuntamiento para poder atender, en su caso a la puesta en uso de viviendas deshabitadas. En caso contrario, se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas de protección pública.

Este valor es consecuencia del cálculo de los valores de repercusión entre el uso característico del sector y los destinados a las diferentes modalidades de la vivienda protegida, de acuerdo con el PGOU de Archidona que no establece un coeficiente de ponderación para la vivienda protegida.

5.9.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se realiza de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga de 2018.

En el presente PMVS no se propone la promoción de viviendas protegida, ya que el Ayuntamiento no dispone de medios económicos para llevarlas a cabo. Tiene que ser la inversión privada la que las desarrolle. El Ayuntamiento intermediará para la mejor gestión de estos suelos, fomentando el alquiler social y ayudando a garantizar la vivienda fundamentalmente a mayores y jóvenes.

Las estimaciones de ingresos relativos a alquiler de alojamientos protegidos se estiman, según la reglamentación actual, en 62,64 €/m^2/año.

5.9.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA INFRAVIVIENDA.

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, en sus artículos 63 al 67, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan

su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. El Presupuesto máximo para cada actuación será de 31.600 euros. Ayuda máxima: 95% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.020 euros.

El Decreto 141/2016,de 2 de agosto, en sus artículos 68 al 71, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del Plan. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM. El Presupuesto máximo para cada actuación será de 33.000 euros. Ayudas:

- 90% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.000 euros, aportado por la Consejería.
- 10% del coste total de la obra de rehabilitación como mínimo, aportado por el ayuntamiento.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

5.9.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA REHABILITACIÓN.

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, en sus artículos 78 al 82, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de rehabilitación autonómica recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

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

- 45% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.
- 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.800 euros.

Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta finalidad suponga al menos el 25% del coste total de las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

Al no tener datos sobre las personas beneficiarias, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

5.9.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

El coste en mejora de eficiencia energética debe ser al menos 4.000 euros del coste total de las obras y la subvención se incrementará en 800 euros en ambos casos. Las subvenciones con un:

- IPREM menor a 2,5, se incrementarán de 7.200 euros, hasta un máximo de 8.000€
- IPREM menor de 1,5, se incrementarán de 8.800 euros, hasta un máximo de 9.600€.

Al no tener datos exactos sobre las personas beneficiarias, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable.

5.9.6. RECURSOS MUNICIPALES.

Para llevar a cabo las actuaciones del PMVS será necesario que el Ayuntamiento adopte una serie de medidas.

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

El Ayuntamiento de Archidona no dispone de solares suficientes que ceder para dotar de viviendas en el municipio para atender a la demanda presente y futura.

Con la gestión del suelo clasificado por el PGOU vigente el Ayuntamiento obtendrá los recursos patrimoniales necesarios para atender, según los diferentes programas establecidos a las necesidades residenciales del municipio.

RECURSOS ECONÓMICOS.

Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de Archidona estudiará la viabilidad para el establecimiento de las siguientes bonificaciones:

- Bonificaciones fiscales por el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): para las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas, se podrá establecer una bonificación de carácter rogado del 50% de la cuota íntegra del IBI, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Pasados los tres años el Ayuntamiento podrá estudiar la prórroga de la bonificación.
- Bonificaciones fiscales por el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO): se podrá establecer mediante ordenanza una bonificación de hasta el 90% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de interés municipal por concurrir circunstancias sociales.
- Las viviendas que obtengan calificación autonómica para acogerse a alguno de los programas de rehabilitación del Plan Estatal o el Plan Autonómico de Vivienda, gozarán de una subvención municipal no reembolsable, compatible con la ya obtenida por otros planes de hasta 2.000 € por vivienda rehabilitada, conforme a lo establecido en el Estudio Económico Financiero y hasta un total de 25 uds. en el primer quinquenio del Plan.
- El Ayuntamiento de Archidona, en el marco del Estudio Económico Financiero de este PMVS, subvencionará al Promotor de las viviendas protegidas de nueva planta previstas en el Plan en régimen de alquiler, con la cantidad no reembolsable de hasta 3.000 € por vivienda construida. Dicha subvención será compatible con otras de carácter estatal o

autonómico. Las viviendas subvencionadas deberán estar calificadas como protegidas por la Junta de Andalucía, u organismo competente. La subvención se establecerá en dos tramos: 50% a la Calificación Provisional y 50% a la calificación definitiva. El número máximo de viviendas subvencionables en el primer quinquenio del será de 25 uds. y el abono efectivo de las mismas quedará supeditado a la disponibilidad económica en función de un concreto estudio.

5.9.7. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.

El conjunto de actuaciones suponen en términos generales una inversión de hasta 8.336.760 euros.

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, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 2016-2020, así como en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no obstante se realiza un análisis económico de las mismas.

En materia de VIVIENDA y REHABILITACIÓN se realizan las siguientes actuaciones, cuyo coste se estima para cada una de ellas.

OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

A corto y medio plazo, el seguimiento del Plan será llevado por una Comisión Municipal de Vivienda y una Comisión Municipal de Seguimiento, que realizará funciones de gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, a la vez que proporciona información y asistencia a la ciudadanía, junto con la Comisión Municipal de Participación Ciudadana.

A largo plazo se prevé la contratación de dos profesionales, uno del grupo A1 y otro del grupo C1. Para ello se necesitará un presupuesto municipal anual de 65.000€/año.

Además, con los recursos de esta Oficina Municipal, se gestionará el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida y un Registro Municipal de la Vivienda.

REGISTRO DE OFERTA DE VIVIENDA

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

PUESTA EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS

La Comisión Municipal de Vivienda se encargará de la intermediación y las actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas en el municipio. A su vez proporcionará asesoramiento para la solicitud de ayudas a los posibles personas moradoras, inquilinas o adquirientes. No supone un gasto adicional.

FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL

De los datos que constan en este Ayuntamiento, y en base a la prioridad manifiesta por el mismo, se pretende atender la demanda de viviendas motivada por la situación de exclusión social, para jóvenes y para familias monoparentales.

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE PROTECCIÓN MUNICIPAL

Se trata de alojamientos de uso residencial mayoritario, disponiendo de viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, de las cuales un porcentaje serán destinadas a personas mayores y el resto a jóvenes que buscan su primera vivienda. Son alojamientos que combinan, además de las unidades habitacionales otros servicios como pueden ser comedor, bar /cafetería, equipamiento comercial o deportivo, asistencial y cultural. Las condiciones de ocupación de estas últimas estarán limitadas a un plazo temporal en el que las viviendas deberán quedar de nuevo libres para otros jóvenes en idéntica situación.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA

El Ayuntamiento de Archidona, con el fin de poner en funcionamiento el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, deberá aprobar las Ordenanzas Reguladoras del Registro Público Municipal de Vivienda Protegida, que se les entrega con este PMVS, actualizadas a la normativa actual, que se acompañan como parte de este documento. La aprobación de la misma no supone un gasto adicional.

REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

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

5.9.8. CUADRO RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARCHIDONA

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

V: VIVIENDA
R: REHABILITACIÓN
G: GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

V: VIVIENDA		EVALUACIÓN ECONÓMICA					FINANCIACIÓN				UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
		nº viv o m^2 actuac.	Coste unitario	PEM	Proyecto	Total	Privada	Ayto	CCAA	Otras	
V2	**ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL**										
V2.1	Programa de alojamiento temporal		---	---	---	10.000		10.000	---	---	Alojamiento Dotacional (Albergue de transeúntes y Albergue de Ciudad)
V2.2	Fomento de alquiler social		20.000	---	---	100.000		100.000		---	539 deshabitadas y 29 a rehabilitaren el ámbito Municipal
V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA										
V4.1	Censo de Vivienda, intermediación y ayuda		---	---	---						Registro municipal
V7	**PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ ALOJAMIENTO**										
V7.1	Promoción de vivienda/alojamiento (público) para el alquiler	25 viv	90.000	2.250.000	20.000	2.270.000	1.350.000	Suelo	900.000	20.000	UE-AR-2b, UE-AR-1, UE-S-14, SUR-AR-1
V7.3	Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso y autoconstrucción	25 viv	90.000	2.250.000	20.000	2.270.000	1.350.000	Suelo	900.000	20.000	UE-AR-2b, UE-AR-1, UE-S-14, SUR-AR-1
V8	**PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**										
V8.2	Suelos de Desarrollo preferente		---	---	---		---		---	---	PGOU
V8.3	Gestión de Suelo		---	---	---		---		---	---	PGOU
R: REHABILITACIÓN											
R1	**ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA**										
R1.2	Rehabilitación/ Adaptación de la Infravivienda	20 viv	30.000	600.000	20.000	620.000	---	---	600.000	20.000	Infraviviendas del municipio
R2	**REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL**										
R2.1	Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva	17 viv	18.000	306.000	20.000	326.000	122.400	---	183.600	20.000	Accesibilidad
R2.2	Rehabilitación de viviendas con deficiencias en condiciones básicas	30 viv	18.000	540.000	20.000	560.000	324.000	---	216.000	20.000	Viviendas en mal estado
R3	**MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE**										
R3.1	Rehabilitación Integral y Reactivación de ámbitos Urbanos	10.433 m^2	120	1.251.960	20.000	1.271.960	---	508784	763.176	20.000	Intervención en ámbitos necesitados de mejora urbana
R4	**MEJORA DE BARRIOS**										
R4.1	a. Incremento de la calidad urbana y sistema dotacional	30 viv	8.000	240.000	20.000	260.000	144.000		96.000	20.000	Núcleos de población
R4.1	b. Incremento de la calidad urbana y sistema dotacional	10.480 m^2	60	628.800	20.000	648.800	---	259.520	389.280		Intervención en ámbitos necesitados de mejora urbana
G: GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN											
G2	**REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**										
G2.1	Establecimiento y puesta al día del Registro de Demandantes	---	---	---	---	---	----	---	---	---	
G2.2	Ordenanza Reguladora del RPMDVP										
G6	**SEGUIMIENTO DEL PMVS**										
G6.1	Seguimiento y evaluación del PMVS	---	---	---	---	---	----	---	---	---	
G7	**PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA**										
G7.1	Dinamización de espacios de Participación.	---	---	---	---	---	----	---	---	---	
	TOTAL	---	---	---	---	8.336.760	3.290.400	878.304	4.048.056	120.000	---

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

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.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Archidona se realizará mediante la implantación de **mecanismos** de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la creación de la **Oficina Municipal de Vivienda** contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Diputación de Málaga y la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

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 del Plan.

El equipo de la **Comisión Municipal de Vivienda** estará formada por:

- La alcaldesa o alcalde del municipio.
- Secretaría-Intervención-Tesorería.
- La arquitecta o arquitecto municipal.
- El concejal o concejala de Urbanismo y Vivienda del municipio.
- Una persona representante o portavoz de cada grupo político municipal.
- Una o varias personas representantes de las vecinas y vecinos del municipio.

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.

6.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

El **responsable** del PMVS será el Alcaldesa del municipio. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del Plan se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y si es posible la creación de un nuevo departamento técnico municipal: la Oficina Municipal de Vivienda (OMV) en sustitución o ampliación de la estructura actual.

La Oficina Municipal de la Vivienda será la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones del Plan Municipal y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Las funciones de la OMV serán:

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

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

6.2. EVALUACIÓN DEL PMVS

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.

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

Una vez aprobado el PMVS, se establecerá la Comisión Municipal de Vivienda, encargada de:

- Designación del personal de la OMV
- Establecimiento del Informe de evaluación anual del Plan que contendrá como mínimo:
- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evaluación temporal y económica del PMVS.
- Evolución de los Indicadores.
- Propuestas de mejora y de reprogramación.

Para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

6.2.1. INDICADORES

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

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

Indicadores de gestión

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

Indicadores de evaluación de resultados o impacto.

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

Estos indicadores aparecen en cada Programa de Actuación.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA	**G:** Nº de asistencias técnicas solicitadas/año **R:** Nº de asistencias técnicas realizadas/año
		V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL	**G:** Nº de asistencias técnicas solicitadas/año **R:** Nº de asistencias técnicas realizadas/año
V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL	**G:** Nº de solicitudes de alojamientos/año **R:** Nº de alojamientos proporcionados/año
		V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL	**G:** Nº de ayudas solicitadas/año **R:** Nº de ayudas concedidas/año
V3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA	**G:** Nº de conflictos detectados/año **R:** Nº de conflictos solucionados/año
V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA	**G:** Nº de viviendas incorporadas al censo/año **R:** Nº de actuaciones de intermediación /año
V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER	**G:** Nº de solicitudes de ayuda/año **R:** Nº de actuaciones de intermediación /año
		V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas terminadas/año
V6	SOLUCIONES TIPOLÓGICAS SINGULARES	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas permutadas/año
		V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas gestionadas/año
V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas iniciadas/año
		V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	**G:** Nº de necesidades detectadas/año **R:** Nº de actuaciones de alojamiento/año
		V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas iniciadas/año
V8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO	**G:** Nº de modificaciones previstas/año **R:** Nº de modificaciones redactadas/año
		V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas iniciadas/año
		V8.3	GESTIÓN DE SUELO	**G:** Nº de solicitudes/año **R:** Nº de viviendas iniciadas/año
V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	**G:** Nº de actuaciones municipales/año **R:** Nº de viviendas iniciadas/año

LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA	G: Nº de actuaciones detectadas/año R: Nº de personas asistidas/año
		R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA	G: Nº de infraviviendas detectadas/año R: Nº de viviendas mejoradas-sustituidas/año
R2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA	G: Nº de solicitudes de ayuda a rehabilitación/año R: Nº de intervenciones de rehabilitación/año
		R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS	G: Nº de solicitudes de ayuda a rehabilitación/año R: Nº de intervenciones de rehabilitación/año
		R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN	G: Nº de intervenciones de inspección técnica/año R: Nº de intervenciones de rehabilitación/año
R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS	G: Nº de áreas de intervención detectadas/año R: Nº de personas beneficiadas/año
R4	MEJORA DE BARRIOS	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL	G: Nº de ámbitos de actuación determinados/año R: Nº de viviendas beneficiadas/año
R5	SOSTENIBILIDAD URBANA	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS	G: Nº de intervenciones detectadas/año R: Nº de viviendas beneficiadas/año
G1	RÉGIMEN JURÍDICO	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL	G: Nº de actuaciones protegidas/año R: Nº de unidades régimen jurídico establecido/año
		G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA	G: Establecimiento del procedimiento de actuación R: Nº de unidades adjudicadas/año
		G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	G: Nº de actuaciones protegidas iniciadas R: Nº de unidades según la categoría/año
G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES	G: Nº de demandantes de vivienda protegida/año R: Nº de unidades adjudicadas/año
		G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP	G: Establecimiento del régimen del RDVP R: Nº de inscritos/año
G3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA	G: Nº de viviendas registradas/año R: Nº de unidades viviendas gestionadas/año
G4	REGISTROS DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	G.4.1	ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	G: Establecimiento del régimen jurídico R: Nº de bienes inscritos año/año
G5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA	G4.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)	G: Nº de actuaciones planificadas/año R: Nº de actuaciones realizadas
G6	SEGUIMIENTO DEL PMVS	G5.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS	G: Nº de Comisiones de seguimiento/año R: Nº de informes de cumplimiento realizados.
G7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA	G6.1	DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN	G: Nº de Comisiones de Participación/año R: Nº de aportaciones de la ciudadanía realizadas.

7. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA

Tal y como establece el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, 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 PMVS de Archidona se debe construir colectivamente. Para ello es necesario recoger acciones de comunicación que proporcionen una información directa de la problemática social y necesidades en materia de vivienda, y que garanticen la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones. Con esta finalidad se diseña el Plan de Comunicación y Participación del presente PMVS que establece la planificación de dichas acciones.

El Plan de Comunicación y Participación, tiene como objetivo recoger las acciones de comunicación previstas durante la redacción y el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía para:

- que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas del Plan,
- que el plan atienda las problemáticas esenciales para la población, ya que está colabora en su diagnóstico y en el establecimiento de prioridades, y
- que la ciudadanía se comprometan a colaborar para su desarrollo.

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 residentes en el municipio, este Plan establece una serie de mecanismos para la comunicación y participación pública en la gestión y evaluación del PMVS, por lo que se **incorporan las personas representantes de asociaciones vecinales y sociales en la Comisión de Participación del PMVS durante el periodo de vigencia del mismo.**

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

- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos implicados, en sus distintas fases de desarrollo, programando actos que promuevan y faciliten la participación.
- Animar a personas para que se comprometan como voluntarias en las labores de redacción, evaluación y seguimiento del PMVS.
- Conseguir la información sobre las necesidades reales de las personas demandantes de vivienda mediante reuniones vecinales asistidas por los servicios municipales.
- 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 las principales personas beneficiarias.
- 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 para llegar a toda la sociedad.

Se debe clarificar qué tipo de participación es la que vamos a incorporar al proceso, siendo, en nuestro caso, proyectada la misma en diferentes momentos:

- En el diseño inicial o diagnóstico.

- En la definición de objetivos, estrategias y programas.
- Durante el periodo de información pública.
- En el seguimiento y evaluación.

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.

DURANTE LA REDACCIÓN DEL PMVS

Con carácter previo a la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Archidona 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 ha sometido 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 en julio 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 las vecinas y vecinos del municipio.

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

DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PMVS

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Documentación en exposición pública.
- Sesiones de trabajo colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.

8. EQUIPO REDACTOR.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga siendo Jefe del Servicio, Antonio Fernández Bordes. Arquitecto.

REDACCIÓN:

M. Carmen Moreno Avilés. Arquitecta Directora del PMVS.
Maite Morgado Collados. Arquitecta Directora del PMVS.

COLABORACIÓN:

Josefa Arrabal Jiménez. Delineante.
Amor Olveira Fuster. Técnica Superior Jurídica.
Esperanza López Gutiérrez. Técnica Superior Jurídica.
Carmen Perea Molina. Responsable Departamento Administrativo.
Inmaculada Troya Ropero. Auxiliar administrativa.
Adela Martín Rodríguez. Agente Administrativa.
María Herrera García. Becaria. Grado en Arquitectura.
Isabel del Mar Benítez Toledo. Becaria. Grado en Arquitectura.
Alejandro Sarmiento. Becario. Grado en Geografía.
Cecilia Valdés. Becaria. Grado en Geografía.
Yaiza Jiménez Gómez. Becaria. Grado en Geografía.

Servicio de Información Territorial. Diputación de Málaga.
Servicio de Coordinación. Diputación de Málaga.
Delegación de Asuntos Sociales de la Diputación de Málaga.
Área de Igualdad de la Diputación de Málaga.
Departamento de Planificación Territorial y Urbana. Turismo y Planificación Costa del Sol.

ÓRGANO DE SUPERVISIÓN:

- Alcaldesa del Ayuntamiento de Archidona.
- Primer Teniente de Alcaldía: Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Edificios Municipales, Servicios Municipales, Servicios Operativos, PFEA, Planes Municipales de Empleo, Medio Ambiente, Tráfico, Pedanías.
- Segunda Teniente de Alcaldía: Concejalía entre otras de Asuntos Sociales.
- Tercer Teniente de Alcaldía: Concejalía entre otras de Participación Ciudadana, Juventud y Voluntariado.
- Concejalía de Igualdad, Salud y Asociaciones.
- Secretaría-Intervención.
- Arquitecta municipal y personal de los servicios sociales, técnicos y jurídicos del Ayuntamiento de Archidona.

PARTICIPACIÓN:

Vecinas y Vecinos de Archidona.

M. Carmen Moreno Avilés
Arquitecta
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga

Maite Morgado Collados
Arquitecta
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga