



**AYUNTAMIENTO
DE
CANJAYAR**

MEMORIA PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



CANJAYAR

AUTOR: MANUELA PORCEL ROMAN, ARQUITECTO TECNICO



INDICE

0. PRESENTACION.....	03
1. ANTECEDENTES.....	03
2. MARCO LEGISLATIVO.....	03
3. OBJETO Y ESTRUCTURA.....	03
4. CONTENIDO.....	04
4.1 Documentación de información y diagnostico.....	04
4.2 Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de viviendas	08
4.3 Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial..	12
4.4 Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda	12
5. DEFINICIONES DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	12
5.1 Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:	13
5.2 Las estrategias para la consecuencia de estos objetivos pueden agrupar en:.....	14
5.3 Información y asistencia a la ciudadanía:.....	15
6. PROGRAMA DE ACTUACION.....	16
6.1 Memoria justificativa y descriptiva.....	16
6.2 Índice de las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.....	17
6.3 Evaluación económica financiera del Plan.....	18
6.4 Gestión y Evaluación del PMVS.....	18
7. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA.....	19
8. ANEXOS	
8.1 Anexo 1	
- Población por municipio de residencia.	
- Rango de edades por municipios.	
- Edad media de la población.	
- Grafica de la Evolución de la Población 2016-2040	
8.2 Anexo 2	
- Tabla de zonificación en Andalucía.	
- Población en núcleos de población y diseminados.	
- Población proyectada.	
8.3 Anexo 3-4-5	
- Población proyectada por comarca según sexo y edad 2013-2035 (2013).	
- Población proyectada por comarca según sexo y edad 2013-2035 (2035).	
- Variación de población en porcentajes	
- Estudio estadístico de población en el municipio de Canjayar.	
- Tasa de crecimiento Natural.	
- Tasa de crecimiento migratorio.	
- Tasa de crecimiento migratorio de 16-34 años.	



8.4 Anexo 6

- Proyección de hogares de Andalucía 2014-2035.
- Núcleos según tipo de familias.
- Número medio de habitantes por hogar.
- Estadística sobre datos de municipios (habitantes, edades, edificios, etc.)

8.5 Anexo 7

- Población residente en núcleos
- Edificios por fecha de construcción y estado de conservación.
- Numero de edificios por estado de conservación.

8.6 Anexo 8

- Transacciones inmobiliarias.
- Viviendas según régimen de tenencia.
- Edificios según su uso.
- Viviendas principales y no principales.
- Viviendas clasificadas por tipo.
- Numero de Edf. destinados a viviendas

8.7 Anexo 9

- Edificio destinado a viviendas por año de construcción.
- Plano con ubicación de viviendas en mal estado.
- Plano de viviendas a la venta.
- Plano de solares.

8.8 Anexo 10

- Publicación en BOP de las bases de constitución de registro público municipal de vivienda protegida.



0. PRESENTACION

Trabajar por el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido a todos los ciudadanos y ciudadanas, tanto en la Constitución Española como en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, debe ser una obligación para los poderes públicos, de ahí que el Ayuntamiento de Canjayar haya adoptado esta obligación como uno de los ejes de su acción de gobierno.

El desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Canjayar, se ha formulado de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y debe servir como hoja de ruta en el devenir de la vivienda para los próximos cinco años en el municipio de Canjayar.

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

1. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Canjayar, en aplicación del acuerdo del Pleno en el que se resolvió redactar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio.

2. MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Canjayar (a partir de ahora PMVS), 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, las cuales otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

3. OBJETO Y ESTRUCTURA

El objeto del PMVS 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 se debe abordar desde una triple perspectiva:

- 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 medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado de Plan de comunicación, participación ciudadana y desde el área de vivienda se ha aportado datos referentes al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

4. CONTENIDO

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

Se estructurará en tres bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.

En el primero se abordará el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

En el segundo, se definen los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el Ayuntamiento de Canjayar.

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

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes 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.

4.1 Documento de información y diagnóstico:

Dicho documento está integrado por:

- 4.1.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial.
- 4.1.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
- 4.1.3. Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial Urbanístico en el sector residencial.
- 4.1.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda.



4.1.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial

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

Fuentes de datos:

- Registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
- Información procedente del área de servicios sociales del ayuntamiento
- Organismos municipales en materia de vivienda
- Otros datos complementarios que pudieran proporcionar organismos supramunicipales (Diputación, mancomunidades, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA).

4.1.2. Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.

Se ha realizado un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a obtener la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65 años) y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se han obtenido para el periodo de vigencia del Plan y diferenciadas para cada año del periodo de vigencia.

Además de los medios necesarios para la elaboración ad hoc de estas proyecciones, se ha optado por la utilización de las elaboradas por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2.009-2.035 (**Anexo 1**: población por municipio de residencia, sexo y grandes grupos de edad) y para los municipios de menor tamaño en datos agregados por distintos ámbitos supramunicipales (unidades de trabajo social, distritos sanitarios, zonas educativas y otras) realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio y al periodo de vigencia del Plan.

Censo de Población y Vivienda 2.017. Obtenido IECA

POBLACION DE CANJAYAR SEGÚN SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD

SEXO	EDAD (años)			
	De 0 a 14	De 15 a 29	de 30 a 64	De 65 y más años
Hombres	56	105	262	245
Mujeres	36	104	247	219
Ambos	92	209	509	464

Principales indicadores de Canjayar (**anexo 1**, censos de población y principales indicadores).



CENSO DE POBLACION Y VIVIENDAS 2.011

Variación intercensal relativa	% población extranjera	Edad media	% Población 65 y más años	% Población 85 y más años
-10,21<0	2,50%	51,2	30,09%	2,50%

*Datos obtenidos del Instituto de Estadística Nacional INE (censo población y vivienda 2011-2001).

Población proyectada en municipios según comarca menores de mil habitantes según sexo Andalucía 2.013 – 2.035, Datos proporcionados por IECA, teniendo en cuenta la Tabla de correspondencia para Canjayar, estaría dentro de la Zona Alto Andarax en comarca agraria al igual en zona de trabajo social. Los valores de dicha tabla de proyección de población se darán en %, ya que, para municipios inferiores de 10.000 habitantes, no hay datos numéricos.

POBLACION PROYECTADA SEGÚN SEXO 2.013-2.035
Según comarca agraria

Años	2013	2026	2035
Hombres	51,1%	51,0%	51,1%
Mujeres	48,9%	49,0%	48,9%

POBLACION PROYECTADA SEGÚN SEXO 2.013-2.035
Según Z. trabajo Social

Año	2013	2026	2035
Hombres	50,7%	50,5%	50,7%
Mujeres	49,3%	49,5%	49,3%

Véase anexo 2. Tabla de zonificación en Andalucía. Población en núcleos de población y diseminados. Población proyectada.

Véase anexo 3. Población proyectada por comarca según sexo y edad 2013-2035 (2013).

Véase anexo 4. Población proyectada por comarca según sexo y edad 2013-2035 (2035).

Véase anexo 5. Variación de población en porcentajes. Estudio estadístico de población en el municipio de Canjayar. Tasa de crecimiento Natural. Tasa de crecimiento migratorio. Tasa de Crecimiento migratorio de 16-34 años.

Se prevé un descenso de la población a corta medio plazo según los datos obtenidos del IECA, en su estudio de Andalucía pueblo a pueblo, concretamente para Canjayar se estima que en diez años el descenso poblacional será de un 18,07% (datos de 2017) ver anexo 7.



**CANJAYAR (2017)
SEGÚN IECA ANDALUCIA PUEBLO A PUEBLO**

Población total 2017	1.223
Población. Hombres	633
Población. Mujeres	590
Población en núcleos	1.170
Población en diseminados	53
Porcentaje de población menos de 20 años	11,12%
Porcentaje de población mayor de 65 años	31,89%
Incremento relativo de población en diez años	-20,79%

Proyección de los hogares de Andalucía 2.014 – 2.024, sobre datos de ámbito provincial utilizado como información de referencia.

Anexo 6: Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035. Núcleos según tipo de familias. Número medio de habitantes por hogar. Estadística sobre datos de municipales (habitantes, edades, edificios, etc.)

PROYECCION DE HOGARES 2.014 – 2.035

	2011*
Parejas con hijos	211
Parejas sin hijos	150
Monoparentales	8
Unipersonales	195
Pluripersonales	92

*En este municipio de menor de 1.000 habitantes, carece de datos actualizados referente a la proyección de hogares.

Cuadro relativo al número de viviendas de Canjayar y su antigüedad por desglose por núcleos.

DATOS TOTALES DE VIVIENDAS DE CANJAYAR 2016

DESGLOSE POR NUCLEOS DE POBLACION

	Nº Viviendas	Porcentaje	Población
Canjayar	781	93,98%	1170
Alcora	50	6,02%	53



TOTALES	831	100%	1.223
----------------	------------	-------------	--------------

ANEXO 7: POBLACION RESIDENTE EN NUCLEOS Y DISEMINADOS

4.1.3 Análisis de las necesidades actuales de vivienda:

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

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se aborda considerando dos componentes fundamentales

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidad de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello hemos seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

Cuadro según la clasificación FEANTSA

Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin Techo	Personas sin alojamiento	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título. Inmigrantes en situación irregular
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación z de maltrato
Vivienda Inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.



*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, suministros) de manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

**Nos referimos con ello a un espacio vital que:

No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).

No poseen suficiente ventilación ni luz.

Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.

Presenta dificultades de acceso.

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación es importante para conocer la población que representa y evaluar las necesidades residenciales más perentorias que deben ser abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelos.

4.2 Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejado en el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Para ello se ha utilizado como instrumento de análisis y soporte básico el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la información del Área de Familia, Asuntos sociales y Salud del Ayuntamiento de Canjayar (servicio que presta a este municipio la Excma. Diputación de Almería). A fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.

La fuente de información para este apartado ha sido el Censo de población y Viviendas del año 2011 "Edificios según estado de conservación" cuyos datos han sido consultados en las webs del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA.

Respecto al estado de conservación se usará también la información complementaria obtenida de las visitas realizadas a los inmuebles, ya que el municipio carece de esta información documentada.

ESTADO DE CONSERVACION	AÑO DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION				TOTAL
	1900-1950	1951-1980	1981-2001	2002-2011	
RUINOSO	15	1	-	-	16
MALO	33	3	-	-	36
ALGUNA DEFICIENCIA	134	75	8	-	217
BUENO	39	265	132	14	450
TOTAL	221	344	140	14	719

Anexo 7.1.- Edificios por fecha de construcción y estado de conservación. Bienes inmuebles según calidad constructiva.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución.

Anexo 8.- Transacciones inmobiliarias.

Anexo 8.1.- Viviendas según régimen de tenencia.



Anexo 8.2.- Edificios según su uso.

Anexo 8.3.- Viviendas principales y no principales.

Anexo 8.4.- Viviendas clasificadas por tipo.

4.2.1. Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección de situación de infravivienda y rehabilitación.

Antigüedad y estado de conservación de edificios: Cuadro por periodos y antigüedad. Nº de viviendas totales de Canjayar: 831, según SIMA 2011. Se desglosan por núcleos de población en el siguientes Cuadros de la Base de Datos del Catastro 2014.

DATOS TOTALES DE VIVIENDAS DE CANJAYAR 2016

DESGLOSE POR NUCLEOS DE POBLACION

	Nº Viviendas	Porcentaje	Población
Canjayar	781	93,98%	1170
Alcora	50	6,02%	53
TOTALES	831	100%	1.223

Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios. No existe en el municipio actualmente ningún programa para la ayuda a la eliminación de barreras arquitectónicas.

	Accesibilidad		
	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Territorio	Número de inmuebles	Número de inmuebles	Número de inmuebles
Canjayar	23	856	879

Anexo 9: Cuadro de viviendas por accesibilidad SIMA 2011.

Anexo 10: planos de ubicación de las infraviviendas o viviendas con necesidad de rehabilitación.

▪ Detección de infravivienda:

a) Características de estos ámbitos de localización.

Se consideran infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte, alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación natural y ventilación interior.



- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus moradores.

b) Tipologías residenciales.

En su mayoría son viviendas unifamiliares adosadas, perteneciente a la trama tradicional del casco urbano. En los alrededores del casco tradicional se han construido edificio de viviendas plurifamiliares con una altura máxima de tres plantas sobre rasante, la mayoría de estas construcciones data de finales de los 60 y los años 70 no habiéndose respetado en su diseño exterior las características estéticas de las viviendas tradicionales (algo muy normal de aquella época).

En el municipio existe una barriada en la que podemos encontrarnos con otra tipología constructiva menos habitual, es esta zona hay vivienda tipo cueva. En este barrio nos podemos encontrar con infraviviendas, ya que no disponen de todos los servicios dentro del mismo edificio, en algunos casos el baño lo tienen fuera, en otros casos la cocina, ect. Estas circunstancias se dan sobre todo el Barrio de San Blas, situado en la zona más elevada de la localidad.

Actualmente este municipio no dispone de Zonas declaradas de actuación de infravivienda por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía. Pero se indica que tuvo un programa de infraviviendas en Cerro San Blas de esta localidad actuándose sobre 7 viviendas (año 2011).

c) Condiciones de las edificaciones.

En su mayoría pertenecen al casco urbano consolidado.

A continuación, se detallan los aspectos a tener en cuenta para detectar una situación de infravivienda.

Condiciones de la edificación por debajo de los requisitos mínimos:

- Estabilidad y seguridad estructural
- Estanqueidad frente al agua de lluvia
- Tabiquerías y Distribuciones interiores
- necesidad de adaptar las viviendas a minusvalías de sus moradores
- Humedades por capilaridad y condensación.
- Deficiencia en sus acabados, falta de revestimientos, solería en mal estado o en distintos niveles, falta de puertas, ventanas deterioradas y con cumple con su misión.

Actualmente en esta localidad existe varias viviendas situadas sobre todo en el Barrio de San Blas que cumple con las condiciones de infravivienda.

En la localidad existen actualmente dos viviendas declaradas ruina, en una de ellas se va a proceder a la demolición. Aun no estando declaradas en ruina existen varias viviendas en la localidad que podemos considerarlas en ruina.

También por parte de este ayuntamiento se han habilitado unas ayudas para el remozado y mejora de las fachadas que estén en mal estado.



d) Regímenes de tenencia.

Para poder acceder a programas de ayudas ha de tener régimen de tenencia propia, ya sea mediante escritura o documentación de herencia, cesión por parte de familiares, contratos de compraventa con la obligatoriedad de poder ser elevados a escritura pública.

Para estas actuaciones las viviendas son en su mayoría de titularidad privada.

e) Características socioeconómicas de la población residente.

Los ingresos familiares están por debajo del IPREM o 1,5 veces el IPREM.

f) Necesidades de intervención y propuesta de priorización de posibles intervenciones.

- Según el análisis y diagnóstico de las necesidades en materia de rehabilitación, se ha detectado desde el ayuntamiento y los servicios sociales la existencia de infraviviendas, se tiene conocimiento de varias que estarían dentro de la calificación de infravivienda.
- Aunque todas las actuaciones son prioritarias existen una que tiene prioridad, esta tiene grietas, un techo caído, problemas de humedades tanto en techos como por capilaridad.

El objeto de estas actuaciones está amparado plenamente en los objetivos de las Áreas de Rehabilitación integral, ya que estas son el instrumento para el fomento, la coordinación, y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentren procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, cuando las especiales características y amplia dimensión y diversidad de la problemática a abordar, aconsejen la intervención directa y coordinada de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con el Ayuntamiento de Canjayar y la Administración Estatal.

Esta actuación, persigue la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

4.2.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.

A continuación, se detallan tanto el número de viviendas como el régimen de cada una de ellas.

- Son titularidad privada 395 viviendas. Fuente SIMA 2001
- Son de titularidad por herencia o donación 189 viviendas. Fuente SIMA 2001
- Son titularidad pública cedidas gratis o bajo precio 14 viviendas. Fuente SIMA 2001
- En alquiler 20 viviendas. Fuente SIMA 2001
- Tipos de uso
 - 622 viviendas de uso principal “censo 2011”
 - 128 viviendas de uso secundario “censo 2011”.

Ver Anexo 8

4.2.3. Viviendas deshabitadas

Tras el estudio el estudio efectuado a través de la información existente en Estadísticas del INE para el Ministerio de Fomento y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía Consejería de



Economía y Conocimiento IECA, en su base del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA.

Existen dos tipos diferente de viviendas deshabitadas en el municipio de Canjayar, la mayoría de ellas son viviendas situadas en los edificio plurifamiliares construidas en la época de los años 60-70-80, algunas de estas viviendas pertenecen a particulares y otro a entidades bancarias, pero no hay datos numéricos aun disponibles, otras pertenecen a pequeños inversores. La segunda tipología de vivienda deshabitada es la tradicional de municipio de Canjayar, concretamente viviendas unifamiliares situadas en el casco tradicional.

- Viviendas vacías: 120 viviendas “censo 2011”

Ver Anexo 8 Viviendas principales y no principales. Viviendas según régimen de tenencia. Numero de edificios destinado a vivienda. Transacciones inmobiliarias.

4.2.4. Viviendas públicas.

El municipio de Canjayar dispone de dos promociones privadas destinada al alquiler de vivienda pública. Examinando las circunstancias particulares del municipio de Canjayar, existe un parque de viviendas vacías, con no mucha antigüedad, con precios bajos y asequibles, en los últimos años la población de Canjayar está sufriendo un descenso.

Este municipio dispone de registro de solicitantes de vivienda protegida. La mayoría de las personas que se inscriben es para la modalidad de alquiler, no siendo actualmente una prioridad por parte de los demandantes la adquisición de vivienda. El municipio dispone de dos edificios de viviendas protegidas destinadas básicamente al alquiler, dichas viviendas son de promoción privada.

Viviendas protegidas:

- Edificio de 14 viviendas situado en entre Cl. Hospital, Cl. Peligro y Plaza del Encuentro en la localidad de Canjayar.
- Edificio de 9 viviendas situado en Cl. Santa Cruz nº 10 en la localidad de Canjayar.

Anexo 10: Publicación las bases de constitución del registro público de vivienda protegida. Solicitudes a origen e inscripción activa del registro municipal de demandantes de vivienda protegida.

4.2.5. Oferta y Mercado de vivienda.

El mercado inmobiliario, tras el estancamiento de los últimos nueve años, motivado por la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación para los potenciales comprobadores de vivienda ha motivado una baja de los precios de la oferta hasta el año 2.016, en el que las entidades financieras propietarias de numerosos inmuebles procedentes de las adjudicaciones por dación en pago, están finiquitando sus existencias por las drásticas rebajas y su capacidad para otorgar nuevamente financiación a la compra de vivienda. Estas circunstancias en el municipio de Canjayar no ha sido tan favorable, y actualmente quedan inmuebles pertenecientes a entidades financieras a precios competitivos, pero, al parecer en esta zona esta ralentizada la venta de viviendas.

El municipio de Canjayar comenzó la redacción del PGOU, actualmente se encuentra realizado el DOCUMENTO DE ALCANCE PGOU DE CANJAYAR (fecha de salida 27 mayo 2017 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) estado aún pendiente de informes sectoriales. Actualmente dispone como documento de planeamiento la NNSS de Canjayar con fecha de



aprobación definitiva 30/03/2000. Con posterioridad se ha realizado una modificación de la NNSS con fecha de diligencia 2 de julio de 2013, concretamente se ordenaba la UE-CAN-01.

El municipio dispone actualmente de dos solares en suelo residencial que se podría destinar para la realización de vivienda protegida.

Ha habido programas de rehabilitación y de infravivienda en el municipio de Canjayar, pero promovidos por la Junta de Andalucía, actualmente Canjayar no se encuentra incluido en ninguno de los planes de estos planes de actuación.

La problemática de acceso a la vivienda por parte de los más necesitados de tener una vivienda por tanto radica en el precio de la vivienda 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 de 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.

4.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

El municipio de Canjayar, como ya hemos expuesto anteriormente como instrumento de planeamiento en vigor tiene NNSS de Canjayar y una modificación posterior a la NNSS concretamente la UE CAN 01. Concretamente en esta modificación se amplía en dotación de parcelas de suelo residencial, perteneciendo dos de estas nuevas parcelas al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Canjayar podría disponer de dos parcelas para destinarlo a vivienda protegida, no se descarta que entes privados también puedan realizar viviendas protegidas para venta o alquiler.

Actualmente existen dos promociones privadas de vivienda protegida destinadas en su mayoría para el alquiler (descritas en apartados anteriores).

4.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

Actualmente el municipio carece de política de vivienda, por falta de medios económicos al ser un municipio de poco más de 1.000 habitantes, por lo que sus recursos son muy limitados.

El ayuntamiento es consciente de la necesidad de sus ciudadanos de realizar mejoras en sus viviendas y de los medios económicos limitados de sus ciudadanos, por lo que está expectante a los distintos programas de rehabilitación de viviendas y de infraviviendas que pueda proponer las administraciones centrales "Diputación, Junta de Andalucía o El Estado".

5. DEFINICION DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existentes y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos



y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Canjayar, para poder elaborar el Programa de Actuación.

- a) Se contempla un plazo estimado para el desarrollo del PMVS de entre 5 años, para satisfacer la demanda de vivienda en el municipio.
- b) Dotación de municipio para la localización de posible suelo para la construcción de vivienda protegida.
- c) Se abrirá un plazo para la inscripción de los ciudadanos interesado en vivienda protegida.
- d) Una vez estudiada la demanda de dicha vivienda se procederá al estudio de la viabilidad de dotación de vivienda protegida. Se tendrá en cuenta los diferentes regimenes de vivienda protegida entendiendo a la demanda de inscripción.
- e) Se establecerán los programas de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda.
- f) Fomento de la rehabilitación privada y la eficiencia energética de edificios y viviendas, para ello se informará y asesorará desde el ayuntamiento de los distintos programas de ayuda que promociona la administración autonómica y central. Por lo que es muy importante la implicación de las administraciones para poder llevar a cabo dichas actuaciones, ya que el municipio de Canjayar carece de medios propios para promocionar dichas ayudas.

Estas ayudas de la administración son primordiales ya que en este municipio la gran mayoría de parque de viviendas tiene una antigüedad superior a 30 años. Este tipo de ayudas han estado paralizadas por lo que el parque de viviendas está bastante envejecido y con necesidad de realizar rehabilitación.

5.1. Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

Hacer efectivo el acceso a los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas que se puedan construir o rehabilitar dentro de las posibilidades del municipio y las ayudas que contemple el futuro Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación.
- Erradicar los asentamientos chabolistas. En nuestro municipio esta circunstancia actualmente no se da.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares o estén en ruina. Estos casos se estudiarán desde los servicios sociales y servicios técnicos de urbanismo, para realizar las valoraciones oportunas.
- 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

- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

5.2. Las estrategias para la consecución de los objetivos pueden agruparse en:

- Documentación de información y diagnóstico, integrado por:
 - Análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos obtenidos y análisis de la necesidad de vivienda de la población.
 - Descripción de la estructura urbana residencial y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda.
 - Análisis y 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.
- Programa de Actuación, integrado por:
 - Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas en sus dos vertientes: Vivienda y Rehabilitación.
 - Evolución económica y financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y financiación que se contemplan en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2018-2021 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo de 2018, con la firma del correspondiente Convenio, y de orden de desarrollo por parte del futuro Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
 - Definición del mecanismos e instrumentos para la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.



- Programa para Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación dl parque residencial:
 - En materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente 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.
 - Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.
 - Redacción de Programa de Actuación que incida de manera general 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.

5.3. Información y asistencia a la ciudadanía:

- **Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:** Desde el Ayuntamiento se informará sobre el alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento a la población de cara a obtener las posibles ayudas según sus necesidades con relación directa a través del Registro de Publico Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y su continua puesta al día en cuanto a los datos personales de los demandantes, según nivel de ingresos, para optar a la compra, alquiler con opción a compra o alquiler, según los grupos de especial protección; según nº de dormitorios de la vivienda por necesidades familiares; o según discapacitados con necesidad de vivienda adaptada.
- **Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:** Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará 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.



- **Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:** A consecuencia de no disponer de una Oficina para la Comarca será necesario la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

6. PROGRAMA DE ACTUACION

El programa debe de contener la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico realizado y acreditado, hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

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.

6.1. Memoria justificativa y descriptiva

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas y su coordinación con otros estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

A. Actuaciones en viviendas existentes

El municipio carece de vivienda protegida pública, pero dispone de vivienda protegida de promoción privada, por otro lado, el parque de viviendas usadas con necesidades de rehabilitación es amplio, ya que el parque de viviendas es antiguo. Se creará un registro de viviendas con necesidades de rehabilitación, mejora de condiciones energéticas y de accesibilidad. Desde el ayuntamiento estará a la expectativa de los diferentes programas de ayuda por parte de las administraciones tanto autonómica como estatal para poder informar y colaborar con los ciudadanos a que consigan mejorar las condiciones de sus viviendas.

Se realizará un programa para fomento del alquiler social: para ello se captarán viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

B. Promoción de Vivienda / Alojamiento.

Se realizará tomas de datos para ver la necesidad de vivienda protegida, así como de vivienda para alquilar protegida, una vez realizado el estudio para atender a la demanda de viviendas se procederá a gestionar el terreno y los programas de ayuda. Estas opciones se desglosan de la siguiente manera:



- Dotación de 5 viviendas protegida para la venta.
- Dotación de 10 viviendas protegida para alquiler.

El número de viviendas prevista es teniendo en cuenta el tamaño del municipio, y la evolución de la población en el mismo.

C. Actuaciones en suelo.

Actualmente el municipio dispone de dos solares para poder emplearlo en viviendas protegidas, dicho suelo cubre las necesidades previstas en el apartado anterior, hay disposición de parte del ayuntamiento para que en dichas para se puedan promover la construcción de viviendas protegidas.

D. Actuaciones de Rehabilitación.

- Actuaciones para eliminación de la Infravivienda: Se establecerán programas a través de convenios a realizar con las administraciones pertinentes Consejería de Fomento y Vivienda, para la eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán la ayudas en dicha materia.
- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial: Se establecerán programas a través de convenios a realizar con las administraciones pertinentes Consejería de Fomento y Vivienda para el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

6.2. Índice de las actuaciones previstas agrupadas en programas y subprogramas.

VIVIENDA Y SUELO:

Una vez que se tenga un estudio pormenorizado de la demanda de vivienda protegida tanto para venta, alquiler con opción a compra o para alquiler, se valora el número de viviendas necesarias, se gestionara con los organismos pertinentes para la dotación de suelo para uso de vivienda protegida. Una vez que tenga el municipio de Canjayar estas cuestiones resueltas se efectuarán las fichas para la programación de las actuaciones a realizar y la prioridad de las mismas.

REHABILITACION Y REGENERACION URBANA:

- Rehabilitación autonómica e infravivienda.

Para proceder acogerse a este programa el Ayuntamiento de Canjayar solicitara a la Delegación provincial de Fomento y vivienda la correspondiente declaración de municipio de rehabilitación Autonómica siendo dicha Delegación la que fijara cada convocatoria el número de viviendas beneficiadas.



Ubicación: Municipio de Canjayar.

Número de solicitudes: Se realizará la consulta ciudadana

Promotor: Junta de Andalucía.

Inversión aproximada: Dependerá de las solicitudes de los ciudadanos.

- Rehabilitación autonómica.

Para proceder acogerse a este programa el Ayuntamiento de Canjayar solicitara a la Delegación provincial de Fomento y vivienda la correspondiente declaración de municipio de rehabilitación Autonómica siendo dicha Delegación la que fijara cada convocatoria el número de viviendas beneficiadas.

Ubicación: Municipio de Canjayar.

Número de solicitudes: Se realizará la consulta ciudadana

Promotor: Junta de Andalucía.

Inversión aproximada: Dependerá de las solicitudes de los ciudadanos.

Para las actuaciones previstas se elaborará una ficha con el cumplimiento de los siguientes campos:

- Descripción
- Programación temporal
- Viviendas a las que afecta
- Evaluación económica y financiera
- Gestión y evolución
- Observaciones

6.3. Evaluación económico financiera del Plan.

Al tratarse de un municipio pequeño (1.223 habitantes) tiene grandes dificultades para poder financiar actuaciones de este tipo. Las actuaciones previstas en el Plan tienen que financiarse con recursos de las Administraciones Provincial, Autonómica y Central.

6.4. Gestión y Evaluación del PMVS.

La gestión del Plan Municipal de vivienda y suelo de Canjayar se realizará desde las distintas áreas municipales del ayuntamiento de Canjayar, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Para dicha gestión se realizará toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.

Para la gestión del Plan, el espacio temporal con el que se desarrollará el PMVS de Canjayar será de 5 años, si bien teniendo en cuenta el dinamismo del mercado residencial y la incidencia de los posibles



cambios en el marco normativo general en la planificación de las políticas de vivienda de las administraciones estatal y autonómica a través de sus correspondientes planes, anualmente el Ayuntamiento de Canjayar realizara una evaluación de este PMVS a fin de certificar el grado de cumplimiento en su caso ajustarlo a sus nuevas circunstancias demandas y oportunidades.

Para ello se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizada de estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que se podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

7. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

Desde el ayuntamiento de Canjayar y servicios de Asuntos sociales se garantizará la participación ciudadana y su derecha a expresar a la administración dichas necesidades en materia de vivienda.

Se fomentará la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.