

4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

Este documento está integrado por los siguientes apartados:

- 4.1. Análisis de la población y demanda residencial.
- 4.2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda.
- 4.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
- 4.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

Como ya se indicó anteriormente, a la hora de hacer el análisis de la situación del municipio de Cuevas del Almanzora hay que tener en cuenta la especial idiosincrasia del mismo, si bien la existencia de diversos núcleos de población es habitual en las poblaciones de la provincia de Almería, Cuevas del Almanzora es un caso singular debido a la existencia de numerosas pedanías, 22 según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, con idiosincrasias muy distintas, repartidos en un término municipal de 264,4 Km² de extensión.

4.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

4.1.1 Análisis demográfico. Proyecciones de población y hogares.

En este apartado del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se va a analizar la población del municipio, de cara a conocer sus características, estas determinarán en buena medida las necesidades de vivienda protegida.

En lo que se refiere a la proyección de población de Cuevas del Almanzora, las proyecciones demográficas constituyen dentro del proceso de planeamiento un ejercicio obligado e imprescindible, toda vez que es preciso disponer de una estimación de la población futura para poder dimensionar adecuadamente las necesidades de suelo para viviendas, actividades económicas y equipamiento debidas a la evolución previsible de dicha población.

En el municipio de Cuevas del Almanzora existen los siguientes núcleos de población:

Se considera Núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto, si bien en la determinación de dicha distancia han de excluirse los terrenos ocupados por instalaciones industriales o comerciales, parques, jardines, zonas deportivas, cementerios, aparcamientos y otros, así como los canales o ríos que puedan ser cruzados por puentes.

Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo se consideran en diseminado. Una entidad singular de población puede tener uno o varios núcleos, o incluso ninguno, si toda ella se encuentra en diseminado.

Ninguna vivienda puede pertenecer simultáneamente a dos o más núcleos, o a un núcleo y un diseminado.

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Revisión del Nomenclator de enero de 2016 del Instituto Nacional de Estadística. Año 2017

POBLACIÓN DE CUEVAS POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Entidad de población	Habitantes 2017
Alhanchete (El)	119
Cuevas del Almanzora	6.355
Algarrobina (La)	65
Grima	36
Canalejas	45
Guazamara	601
Largo (El)	132
Lobos (Los)	298
Cala Panizo	14
Calón (El)	39
Pozo del Esparto (El)	61
Martinete (El)	449
Herrerías (Las)	293
Mulería (La)	117
Pocos Bollos	28
Palomares	1.749
Jucaini	98
Portilla (La)	355
Morro (El)	354
Realengo (El)	399
Rulador (El)	338
Villaricos	604
Población en diseminados	1.106
Total Municipio	13.655

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Para el análisis demográfico y el cálculo de las proyecciones de población y hogares se ha optado por utilizar las tablas del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA),

que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2016-2035 (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).

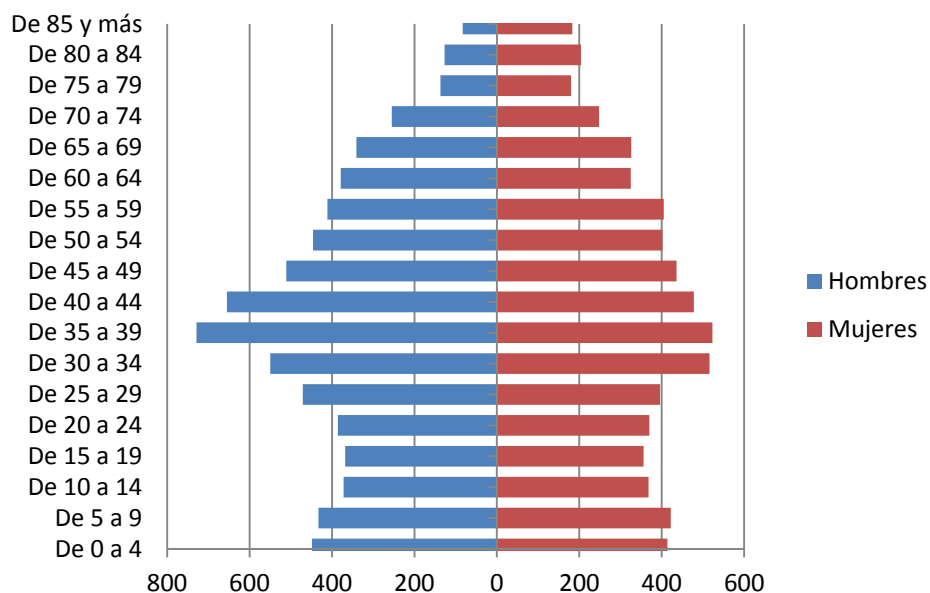
POBLACIÓN DE CUEVAS SEGÚN SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD

EDAD (años)		
De 0 a 14	De 15 a 49	De 50 y más
2.458	6.745	4.452

Hombres	7.103
Mujeres	6.552
Total Población	13.655

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes 2017.

Pirámide de población de Cuevas del Almanzora



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes 2017.

Principales indicadores de Cuevas del Almanzora (Anexo 2 “Censos de población y principales indicadores”).

CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011. PRINCIPALES INDICADORES DE CUEVAS

Variación Intercensal Absoluta	Variación Intercensal Relativa	% Población Extranjera	Edad Media Población	% Población > 65 años	% Población > 85 años	% Población < 15 años
2.622	24,93	21,93	39	13,92	1,64	17,82

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

Con estos datos podemos calcular los siguientes indicadores:

- Tasa de dependencia: Relaciona a la población, que debido al factor limitante de la edad, no puede formar parte de la población adulta o activa, sería la población joven (menor de 15 años), más la población vieja (mayor de 65 años), relacionada o dividida entre la población adulta entre los 15 y 65 años. Todo ello multiplicado por cien. Mostrará el nivel de dependencia de las poblaciones viejas y nuevas con respecto a la población adulta.

$$\text{Tasa de dependencia} = \frac{\text{Población vieja (>65)} + \text{Población joven (<15)}}{\text{Población adulta (15-65)}} * 100$$

- Índice de envejecimiento: Relaciona a la población vieja, mayores de 65 años, con el conjunto de la población. Sirve para ver el grado de envejecimiento de la población.

$$\text{Índice de envejecimiento} = \frac{\text{Población vieja}}{\text{Total población}} * 100$$

- Índice de juventud: Relaciona a la población joven con el total de la población multiplicado por 100.

$$\text{Índice de juventud} = \frac{\text{Población joven}}{\text{Total población}} * 100$$

- Índice de recambio o de vejez: Relaciona a la población mayor de 65 años, con la población joven menor de 15 años. Todo ello multiplicado por cien.

$$\text{Índice de recambio} = \frac{\text{Población vieja}}{\text{Población joven}} * 100$$

TASAS E ÍNDICES DEMOGRÁFICOS DE CUEVAS DEL ALMANZORA

Índice o Tasa	Valor
Tasa de dependencia	46,50
Índice de envejecimiento	13,92
Índice de juventud	17,82
Índice de recambio	78,09

Población proyectada según sexo. (Anexo 3 “Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía 2016-2035”)

POBLACIÓN PROYECTADA DE CUEVAS DEL ALMANZORA

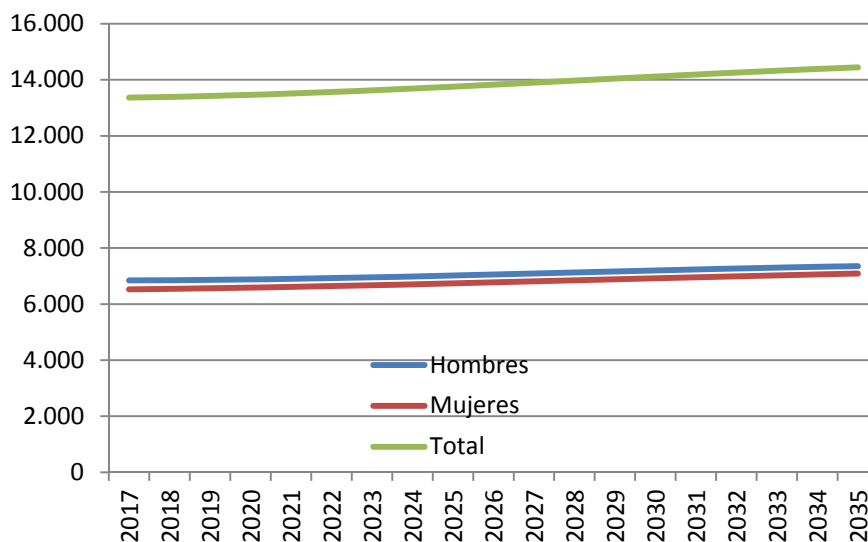
	2017	2018	2023	2025	2030	2035
Hombres	6.842	6.848	6.950	7.018	7.198	7.351
Mujeres	6.523	6.542	6.667	6.734	6.917	7.090
Total	13.365	13.390	13.617	13.752	14.115	14.441

Fuente: IECA. Proyecciones de Población para municipios de más de diez mil habitantes.

Los datos de proyección de población son los mismos que se están utilizando en la redacción del PGOU.

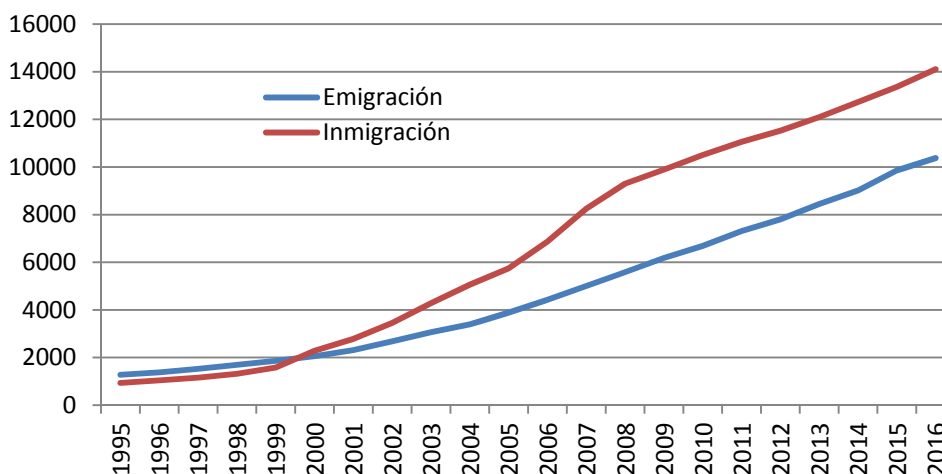
La evolución demográfica para los próximos años, según las previsiones del IECA, queda reflejada en la siguiente gráfica:

Evolución demográfica hasta el año 2035



El incremento total de población previsto para el año 2035 es de 1.076 personas, lo que supone un incremento del 8,05% sobre la población actual, mientras que para el año 2023, horizonte del PMVS el incremento poblacional previsto es de 252 personas, un 1,89% sobre el total de población actual.

Un dato importante a tener en cuenta es la evolución de los movimientos migratorios en el municipio de Cuevas del Almanzora, para ello hemos utilizado los datos existentes en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) desde al año 1995 al 2016, último de los disponibles, que se reflejan en el gráfico siguiente:



El saldo neto de los movimientos migratorios en Cuevas del Almanzora en los últimos 21 años arroja un incremento de población por este motivo de 3.737 personas. Es de destacar el cambio de tendencia que se produjo en el año 2000, cuando Cuevas pasó a tener un saldo migratorio positivo, contribuyendo así al crecimiento de su población.

Es obvio que para la determinación de las necesidades de vivienda es importante conocer la estructura de los hogares y familias, para lo cual partiremos de la información proporcionada por el IECA acerca de dimensión, estructura y tamaño de los hogares en Cuevas del Almanzora, así como las proyecciones calculadas. En algunos casos los datos del IECA vienen referidos al ámbito provincial.

Principales indicadores de los hogares de Cuevas del Almanzora. (Anexo 5 “Principales indicadores de viviendas en la provincia de Almería”)

PRINCIPALES INDICADORES DE HOGARES

Tamaño medio hogar	Núcleos en el hogar	Porcentajes relativos a hogares			
		Todos sus miembros españoles	Algún miembro extranjero	Con una única generación presente	Núcleos monoparentales
2,69	0,78	71,22	28,78	46,41	13,11

Fuente: IECA. Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 por provincias.

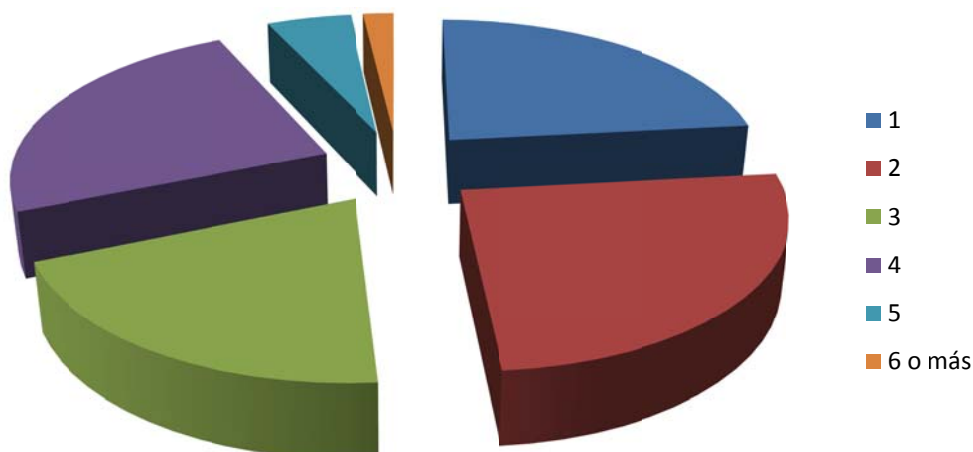
Hogares según tamaño. (Anexo 6 “Hogares según tamaño en la provincia de Almería”)

HOGARES SEGÚN TAMAÑO EN CUEVAS DEL ALMANZORA

Número de personas en el hogar						
1	2	3	4	5	6 o más	Total Hogares
1.134	1.238	971	1.190	247	89	4868

Fuente: IECA. Censo de población y viviendas 2011. Hogares según su tamaño

Número de Personas en el Hogar



Como muestra claramente el gráfico, los hogares con hasta 4 personas representan más del 93% del total, con una distribución entre ellos prácticamente equilibrada situada en el entorno del 23%.

Proyección de los hogares de Andalucía 2017-2035, sobre datos de ámbito provincial utilizados como información de referencia. (Anexo 4 “Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035”)

PROYECCIÓN DE HOGARES. DATOS PROVINCIALES

	2017	2018	2023	2025	2030	2035
Parejas con hijos	3,68	3,66	3,61	3,60	3,58	3,57
Parejas sin hijos	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,02
Monoparentales	2,43	2,42	2,38	2,37	2,34	2,31
Dos o más núcleos	5,96	5,93	5,81	5,77	5,67	5,59
Unipersonales	1	1	1	1	1	1
Pluripersonales	2,30	2,30	2,27	2,26	2,24	2,22
Total	2,53	2,51	2,45	2,43	2,37	2,33

Fuente: IECA. Proyección de los hogares de Andalucía 2014-2035 por provincias.

En lo que respecta a la proyección de viviendas, vamos a realizar dos hipótesis, en función del tamaño medio del hogar que establece el IECA, según sean los datos del municipio de

Cuevas del Almanzora o los del total provincial, siendo estos últimos más conservadores. El cálculo lo haremos dividiendo los resultados de la proyección de población por el tamaño medio de hogar. Obteniendo los resultados indicados en la siguiente tabla:

Proyección de Nuevas Viviendas

Año	Población	Incremento Absoluto	Nº de Viviendas	
			Hipótesis A	Hipótesis B
2017	13365			
2018	13390	25	9	10
2019	13421	31		
2020	13459	38		
2021	13504	45		
2022	13556	52		
2023	13617	61	84	93
Total Nuevas Viviendas			94	103

Hipótesis A: Tamaño medio de hogar 2,69 personas

Hipótesis B: Tamaño medio de hogar según anexo 4

Atendiendo a estos resultados, en el año 2018 serán necesarias, debido al crecimiento previsto de la población, 9 viviendas en la hipótesis A y 10 en el caso B.

Para el año horizonte del PMVS, la necesidad total de viviendas, debido al crecimiento de población, se cifra entre 94 y 103 viviendas, en función de cual sea la hipótesis escogida.

4.1.2 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:

1. La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad,

necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.) que no conlleva medidas sociales complementarias.

2. La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presenta mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial.

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación ha sido 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 Suelo.

1. NECESIDAD DE VIVIENDA ASOCIADA A PROCESOS DE EMANCIPACIÓN. PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler, a todas las personas que reúnan estos requisitos:

- Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).
- Tener vecindad administrativa en un municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
- Estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Tal y como establece en 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 se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por razones técnicas, el Registro Público Municipal de Vivienda Protegida de Cuevas del Almanzora (en adelante RPMDVP) no está operativo, actualmente existen 50 solicitudes de inscripción en el mismo que no han sido tramitadas, por lo que no es posible obtener un perfil descriptivo de los demandantes.

2. NECESIDAD DE VIVIENDA DE COLECTIVOS VULNERABLES.

Casi todas las leyes, normas y planes o programas establecen como finalidad en materia de política residencial o habitacional, la atención especial a los colectivos que sufren exclusión social y residencial, así como aquellas que se puedan encontrar en riesgo de exclusión.

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 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 conocer aunque sea de manera aproximada cuánta población de Cuevas del Almanzora 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.

Para el estudio de la necesidad de vivienda, relacionada con aquellos colectivos que presenta mayores problemas de vulnerabilidad, o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial, hemos seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Asociaciones Nacionales que Trabajan con “Personas sin Hogar”) diferenciando las 4 categorías siguientes, según su situación residencial.

Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin techo	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan en 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 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 considera 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...) en la 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 posee suficiente ventilación y luz.
- ✓ Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- ✓ Presenta dificultades de acceso.

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación ha sido 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 Suelo. Los resultados obtenidos por categorías son los siguientes:

- Sin techo: Se tiene conocimiento de al menos cuatro inmigrantes subsaharianos que viven en cuevas en el barrio del Realengo, el informe de la Policía Local indica que en esa zona existen cinco cuevas y dos cocheras habitadas.
- Sin vivienda: No se tiene conocimiento de personas dentro de esta categoría.
- Vivienda insegura: En el barrio de Las Herrerías existen 3 ó 4 familias que están ocupando un edificio declarado en ruina, a veces, dependiendo de la temporada agrícola, el número de personas en este edificio puede aumentar. En este mismo barrio existe una zona de viviendas, en la que se asientan unas 25 familias, ellas mismas se están construyendo sus viviendas, aunque algunas viven en cuevas o chabolas todavía, y la precariedad de las que se están construyendo es palpable en las fotos que se adjuntan a continuación. Además, el terreno sobre el que se asientan las viviendas es privado, no está urbanizado, no existe red de alcantarillado aunque sí suministro de agua.



Vista general del asentamiento de Las Herrerías.



Chabola en el asentamiento de Las Herreras.



Viviendas en construcción.



Viviendas en construcción.



Viviendas en construcción.

En este mismo apartado de vivienda insegura se incluyen 26 familias que viven en un edificio ocupado en la C/ Rulador, de las que 19 fueron alojadas de urgencia por el peligro de derrumbe del terreno sobre el que se ubicaban sus casas-cueva, pero que no disponen de ningún tipo de contrato ni pagan renta alguna por las viviendas en las que están. De igual modo existen otras seis familias viviendo en sendos pisos de un edificio situado en la C/ Cirera.

- Vivienda inadecuada: En este ámbito podemos incluir a 6 familias que viven en el Cabezo Martín, en Palomares, que necesitan rehabilitar y adecuar sus viviendas ya que, sobre todo las cubiertas se encuentran en mal estado, así mismo esta zona adolece de falta de urbanización y adecuación urbana. En esta misma situación se encuentran otras 8 familias en el barrio del Realengo.

Por otro lado, aunque no afectando directamente a las viviendas, si sería necesaria la reforma urbana del barrio Rulador-San Diego, construyendo nuevas redes de abastecimiento y saneamiento, nuevos acerados y mejorando las zonas verdes y el resto de zonas comunes.



Cabezo Martín.



Viviendas inacabadas y con cubiertas deficientes en Cabezo Martín.



Cabezo Martín.

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, reflejando 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 número de solicitantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la información procedente del Área de Bienestar Social del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda, a fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar.

La fuente de información para este apartado ha sido el Censo de Población y Viviendas del año 2011 cuyos datos han sido consultados en las webs del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

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

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

En base a la clasificación de viviendas y datos del Instituto Nacional de Estadística del Censo 2011, (Anexo 7 “Viviendas familiares clasificadas por tipo. Municipios mayores de 2000 habitantes”) nos encontramos con los siguientes valores:

TIPOS DE VIVIENDA SEGÚN SU USO ACTUAL. Nº DE VIVIENDAS.

Principales	Secundarias	Vacías	Total
4.868	2.928	1.429	9.225
52,77%	31,74%	15,49%	100%

Fuente: IECA. Censos de población y viviendas 2011.

Como vemos en la tabla, los datos indican casi un 53% de viviendas principales y casi un 16% de viviendas que figuran como viviendas vacías. Existe por tanto un potencial de utilización

infrautilizado de hasta 1.400 viviendas en todo el término municipal de Cuevas del Almanzora.

Para analizar el estado de las viviendas se han valorado los datos existentes en relación a su estado de conservación general, así como los principales indicadores en relación a sus características funcionales, tanto de niveles de dotación de instalaciones como características propias del edificio.

Respecto del estado de conservación del edificio, para el municipio de Cuevas del Almanzora, los informes del IECA (Anexo 8 “Edificios destinados a viviendas por estado del edificio”) reflejan los siguientes datos:

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Total	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
5.758	4.629	816	275	38
100%	80,39%	14,17%	4,78%	0,66%

Fuente: IECA. Censos de población y viviendas 2011.

Respecto de los niveles de dotación de instalaciones, los datos obtenidos del IECA (Anexo 9 “Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por dotaciones”) son los siguientes:

DOTACIONES EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Parámetro	Cantidad	% sobre total
Número total de inmuebles	8.984	100%
Inmuebles accesibles	2.813	31,3%
Inmuebles con ascensor	1.890	21,0%
Inmuebles con garaje	3.917	43,60%
Inmuebles con gas por tubería	36	0,4%
Inmuebles con tendido telefónico	7.460	83,0%
Inmuebles con alcantarillado	7.297	81,2%
Inmuebles con otro tipo de recogida de aguas residuales	1.582	17,6%
Inmuebles con agua caliente central	3.436	38,2%

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

DOTACIONES EN VIVIENDAS

Total	Disponibilidad de agua corriente		
	Por abastecimiento público	Por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene
4.868	4.542	307	*
100%	93,30%	6,30%	

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

* El dato no se muestra por estar sometido a fuertes variaciones debido al error de muestreo.

Los principales indicadores de vivienda del municipio de Cuevas del Almanzora se recogen en la tabla adjunta (Anexo 10 “Censos de población y viviendas. Principales indicadores”)

PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Valor
Variación intercensal relativa del número de viviendas	31,17%
Variación intercensal relativa del número de viviendas principales	37,94%
Porcentaje de edificios construidos después de 2001	14,40%
Porcentaje de edificios que disponen de accesibilidad	32,86%
Porcentaje de edificios que disponen de ascensor	3,86%
Porcentaje de edificios que disponen de garaje	36,14%
Porcentaje de viviendas principales que disponen de calefacción	16,22%
Porcentaje de viviendas principales que disponen de acceso a internet	46,13%

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

Respecto de la antigüedad de los edificios, los datos referentes al municipio de Cuevas del Almanzora se resumen en la siguiente tabla. (Anexo 11 “Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por año de construcción”)

INMUEBLES POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Año de construcción del edificio	Cantidad	% Sobre el total
Antes de 1900	1.042	11,60%
De 1900 a 1920	114	1,27%
De 1921 a 1940	108	1,20%
De 1941 a 1950	276	3,07%
De 1951 a 1960	511	5,69%

De 1961 a 1970	471	5,24%
De 1971 a 1980	1.140	12,69%
De 1981 a 1990	1.555	17,31%
De 1991 a 2001	1.576	17,54%
De 2002 a 2011	2.191	24,39%
Total	8.984	100%

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

El número de edificios con una antigüedad inferior a 50 años es de 6.933, lo que supone el 77,17% del total, sensiblemente más bajo que el porcentaje provincial que se sitúa en el 87,13%.

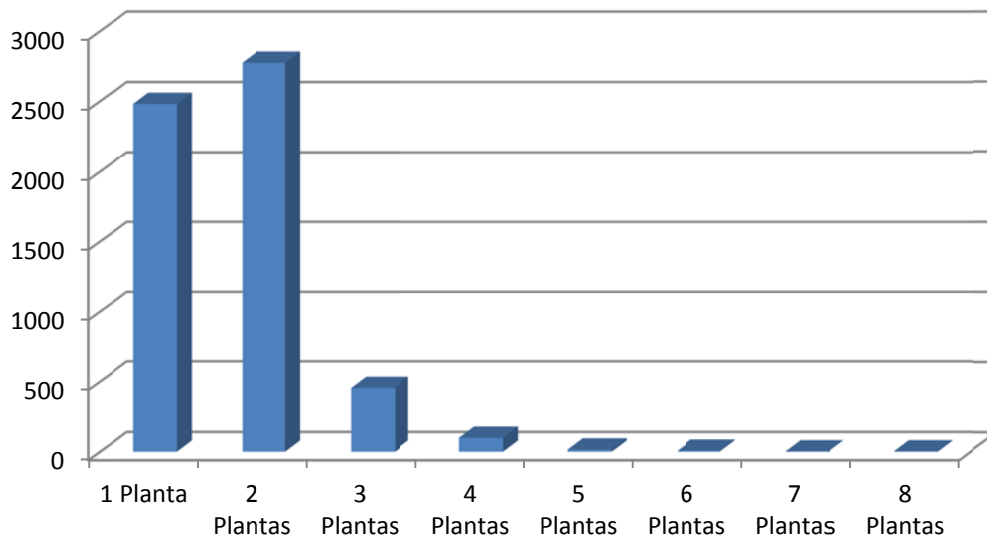
El tamaño de los edificios, así como el de las viviendas se describe en las siguientes tablas (Anexo 12 “Edificios por número de plantas sobre rasante” y Anexo 13 “Viviendas principales según número de habitaciones”)

EDIFICIOS POR NÚMERO DE PLANTAS

Nº de plantas sobre rasante del edificio	Nº edificios	% Sobre el total
1 Planta	2.485	42,57%
2 Plantas	2.777	47,58%
3 Plantas	451	7,73%
4 Plantas	99	1,70%
5 Plantas	15	0,26%
6 Plantas	7	0,12%
7 Plantas	1	0,02%
8 Plantas	2	0,03%
Total	5.837	100%

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

Edificios por número de plantas



De los edificios destinados a vivienda, los que disponen o no de ascensor según el número de plantas (Anexo 9), son los siguientes:

DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS

Nº de plantas	Sí tienen ascensor	No tienen ascensor
1 Planta	-	2.465
2 Plantas	79	1.656
3 Plantas	18	161
4 Plantas	23	27
5 Plantas	11	0
6 o más plantas	5	0

Fuente: IECA. Censos de edificios y locales 2001.

La discrepancia entre el número de edificios por planta entre una y otra tabla está determinada porque en la primera de ellas los datos proceden del censo de 2011 y en la segunda los datos son del censo de 2001.

VIVIENDAS POR NÚMERO DE HABITACIONES

Nº de habitaciones de la vivienda	Nº viviendas	% Sobre el total
1 Habitación	*	
2 Habitaciones	*	
3 Habitaciones	357	7,33%
4 Habitaciones	934	19,19%
5 Habitaciones	1.520	31,22%
6 Habitaciones	1.214	24,94%
7 Habitaciones	298	6,12%
8 Habitaciones	313	6,43%
9 o más habitaciones	*	
Total	4.868	100%

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

* El dato no se muestra por estar sometido a fuertes variaciones debido al error de muestreo.

Viviendas por número de habitaciones



Respecto de la existencia de infravivienda, aunque en Cuevas del Almanzora existen numerosas viviendas-cueva, en general suelen estar bien acondicionadas y conforman una vivienda aceptable, si se han detectado, como se indicó en el apartado 4.1.2 a 4 personas que viven en cuevas en la zona del Realengo y otras tres familias en el asentamiento de Las Herrerías cuyas viviendas pueden ser calificadas de infravivienda, por no disponer de condiciones de habitabilidad adecuadas.

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

El régimen de tenencia de las viviendas en el municipio de Cuevas del Almanzora se indica en la siguiente tabla, según los datos extraídos del IECA (Anexo 14 “Viviendas principales según régimen de tenencia”).

VIVIENDAS SEGÚN REGIMEN DE TENENCIA

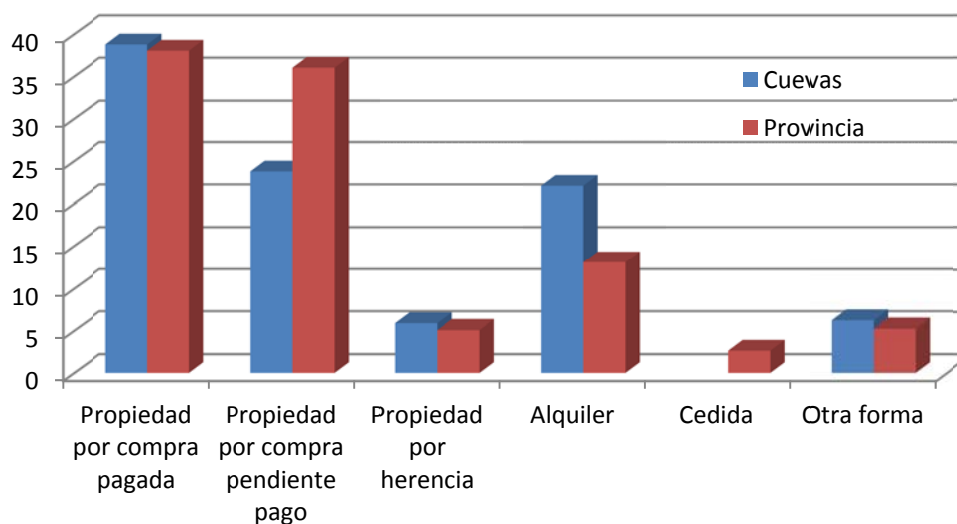
Régimen de tenencia	Nº viviendas	% Sobre el total
Propiedad por compra totalmente pagada	1.888	38,78%
Propiedad por compra pendiente de pago	1.156	23,75%
Propiedad por herencia o donación	283	5,81%
Alquiler	1.074	22,06%
Cedida gratis o a bajo precio	*	-
Otra forma	300	6,16%
Total	4.868	100%

Fuente: IECA. Explotación de los censos de población y viviendas del INE.

* El dato no se muestra por estar sometido a fuertes variaciones debido al error de muestreo

La media de la estadística provincial arroja los siguientes datos, el número de viviendas en propiedad por compra totalmente pagada es del 38,05%, las viviendas en propiedad por compra pendiente de pago son el 36,04%, las viviendas en propiedad por herencia son el 5,04%, las viviendas en alquiler son el 13,04%, las cedidas gratis o a bajo precio alcanzan el 2,63% y por otras formas de tenencia el 5,20%.

Comparativa régimen de tenencia Cuevas-Provincia



La diferencia entre los porcentajes del municipio de Cuevas del Almanzora y los porcentajes provinciales son sólo significativos en dos parámetros, la propiedad por compra pendiente de pago, en la que el porcentaje en Cuevas del Almanzora es 10 puntos inferior a la media provincial, lo que puede considerarse un signo positivo y las viviendas en alquiler, donde el porcentaje es 10 puntos superior a la media provincial.

En el municipio de Cuevas del Almanzora existen 162 viviendas de titularidad pública, gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, en su mayor parte estas viviendas tienen originalmente como régimen de tenencia el de alquiler.

Respecto al uso de las viviendas, se ha obtenido el siguiente resultado,

TIPOS DE VIVIENDA SEGÚN SU USO ACTUAL. Nº DE VIVIENDAS

Principales	Secundarias	Vacías	Total
4.868	2.928	1.429	9.225
52,77%	31,74%	15,49%	100%

Fuente: IECA. Censos de población y viviendas 2011.

Esta tabla ya se incluyó con anterioridad en este documento, el porcentaje de vivienda vacía que existe en el municipio de Cuevas del Almanzora, 15,49%, es algo inferior al provincial, que se sitúa en el 18,55%, pero algo superior al de la comunidad, que está en el 14,64%, las diferencias en cualquier caso no son lo suficientemente significativas como para indicar un

hecho excepcional en el municipio, ajeno o distinto de lo que ocurre en el resto del territorio de Andalucía.

Respecto de las situaciones anómalas de uso, como ya se indicó en el apartado 4.1.2 se conoce la existencia de 26 viviendas ocupadas en la C/ El Rulador y otras 6 en la C/ Cirera.

4.2.3 Viviendas deshabitadas.

En el apartado anterior se indica que en el municipio existen 1.429 viviendas vacías, equivalente al 15,49% del total. Este dato de viviendas vacías, obtenido del IECA, indica un porcentaje ligeramente inferior al provincial, que se sitúa en el 18,55%, pero algo superior al de la comunidad, que está en el 14,64%, no obstante, este dato debe ser tenido en cuenta con ciertas precauciones debido a la antigüedad del mismo.

A través de la aplicación de gestión del suministro de agua se ha tratado de contabilizar el número de viviendas sin consumo, como una forma de identificar las viviendas vacías, pero no se han podido obtener los datos necesarios.

Del mismo modo, se procedió a contactar con representantes de la SAREB, con el objetivo de cuantificar las viviendas que tuvieran en stock en el municipio, pero no se obtuvo respuesta. A través de búsquedas en los portales de internet de las entidades bancarias que aportan activos inmobiliarios a la SAREB se ha detectado la existencia de 121 viviendas, 5 propiedad de Banco Popular, 93 de Bankia, 5 de Caixabank, 6 de BBVA y 12 del Banco de Sabadell.

4.2.4 Vivienda pública.

Como ya se ha indicado anteriormente, en el municipio de Cuevas del Almanzora existen 162 viviendas de titularidad pública, repartidas en las siguientes promociones:

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Expediente	Matrícula	Ubicación	Régimen de Tenencia	Nº de viviendas
AL-80/050	AL-0913	C/ Ntra. Sra. Del Carmen	Alquiler	70
AL-87/350	AL-0966	C/ Ntra. Sra. Del Carmen	Alquiler	12
AL-89/010-V	AL-0986	C/ La Zájara.	Alquiler	32

AL-80-IV/76	AL-0801		Compraventa	48
			Total	162

Fuentes: Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Almería. AVRA.

Estas viviendas son gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las promociones de la calle Nuestra Señora del Carmen y la de la calle La Zájara, en la Cañada de San Diego, tienen como régimen de origen el alquiler. No se tiene constancia de que existan viviendas vacías en ninguna de las promociones.

Según la comunicación de la AVRA, se han realizado reparaciones en las dos promociones situadas en la calle Nuestra Señora del Carmen, consistentes en la primera de ellas (Expediente 80/050-V) en el cambio de la carpintería exterior y mejora de las cubiertas en el año 2015 y posteriormente, en el año 2016, se procedió a la reparación de las instalaciones y zonas comunes y a la pintura de la edificación. En la segunda de las promociones (Expediente AL-87/350) se procedió en el año 2016 a la reparación de las instalaciones y zonas comunes y a la pintura del edificio. En el Anexo 17 se incluye la solicitud de información y la respuesta recibida de la AVRA.

Por su parte, el ayuntamiento de Cuevas tiene previsto finalizar próximamente 25 viviendas de promoción pública, en el Hospital de San Antonio Abad, que se entregarán en régimen de arrendamiento.

4.2.5 Oferta y mercado de vivienda.

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de Cuevas del Almanzora hemos empleado la información disponible en diversos organismos públicos y se ha recabado información de organismos privados, aunque en este caso la información obtenida ha sido escasa debido a la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito y la oferta de vivienda en el municipio, con especial atención a la vivienda protegida.

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de los últimos años, parece ser que el sector inmobiliario empieza a notar cierta recuperación.

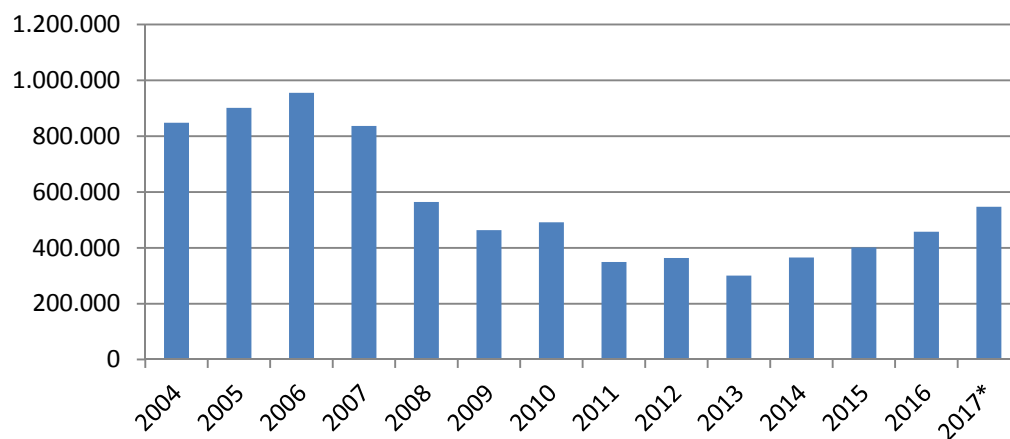
A nivel nacional, las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: el número de transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzó las 390.078 en los tres primeros trimestres del 2017, que llegan a representar un 17,79% más que en el mismo periodo del año 2016, continuando así la curva ascendente iniciada en el año 2014, desde los mínimos del año 2013.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL NACIONAL.

Año	Nº transacciones inmobiliarias
2004	848.337
2005	901.572
2006	955.176
2007	836.866
2008	564.464
2009	463.718
2010	491.287
2011	349.118
2012	363.623
2013	300.568
2014	365.630
2015	401.713
2016	457.738
2017 (tres trimestres)	390.078

Fuente: Ministerio de Fomento.

Nº Transacciones Inmobiliarias



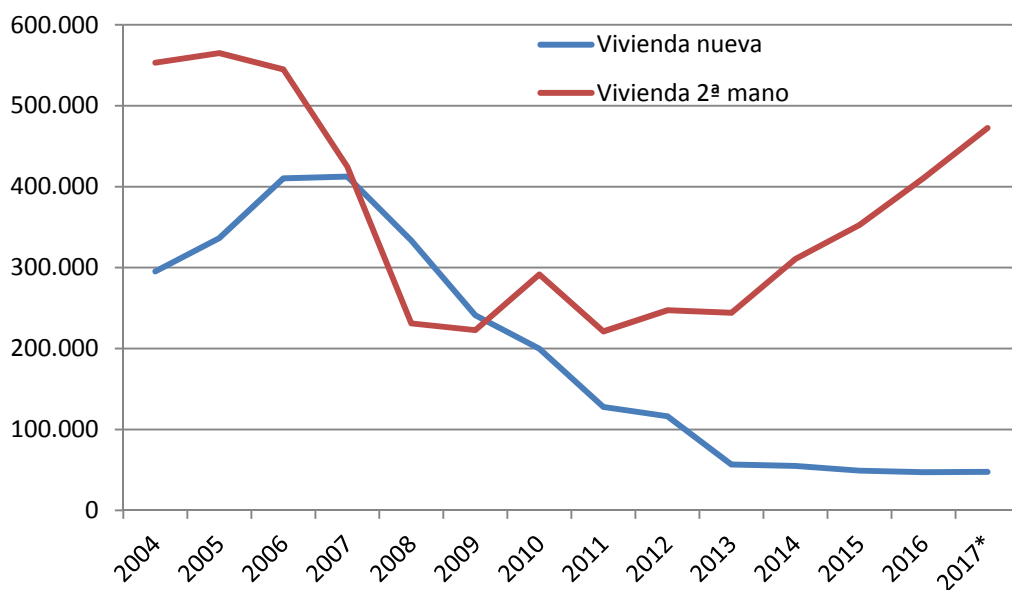
*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE VIVIENDA

Año	Nº transacciones inmobiliarias			
	Vivienda nueva	Vivienda 2ª mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2004	295.224	553.113	801.642	46.695
2005	336.478	565.094	854.687	46.885
2006	410.184	544.992	907.978	47.198
2007	412.437	424.429	768.859	68.007
2008	333.426	231.038	509.880	54.584
2009	241.053	222.666	414.133	49.586
2010	199.731	291.556	444.388	46.899
2011	127.880	221.238	309.138	39.980
2012	116.349	247.274	327.172	36.451
2013	56.518	244.050	285.304	15.264
2014	54.863	310.758	347.170	18.451
2015	49.110	352.603	383.107	18.606
2016	47.114	410.624	436.574	21.164
2017 (3 trim.)	35.627	354.451	374.027	16.051

Fuente: Ministerio de Fomento.

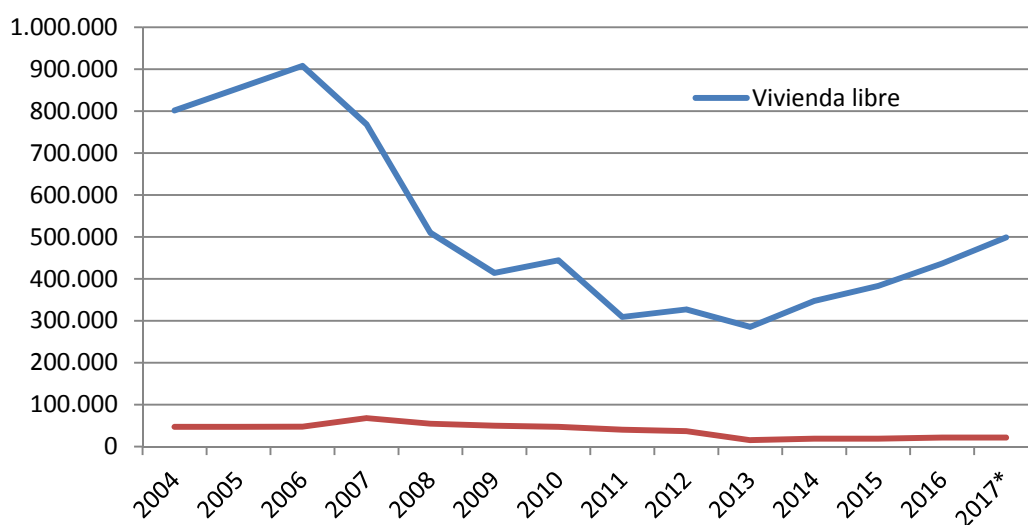
Evolución de transacciones de vivienda nueva y de 2ª mano



*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

Como se puede observar claramente en el gráfico, la recuperación del sector inmobiliario se está dando debido a la venta de la vivienda de 2ª mano, la venta de vivienda nueva sigue cayendo desde los máximos del año 2007.

Evolución de transacciones de vivienda libre y protegida



*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

Al igual que ocurre con el anterior gráfico, en este se visualiza claramente como la tendencia al alza está determinada por uno solo de los tipos de vivienda, en este caso es la venta de la vivienda libre la que se está recuperando, mientras que la venta de vivienda protegida sigue estancada.

A nivel provincial y local (Anexo 15: Transacciones inmobiliarias en la provincia de Almería y el municipio de Cuevas del Almanzora) la tendencia es hacia una ligera recuperación a nivel provincial y un cierto estancamiento a nivel local, aunque parece haber un ligero repunte en el 2017, a falta de comprobar si los datos definitivos del 4 trimestre lo confirman.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL PROVINCIAL Y LOCAL

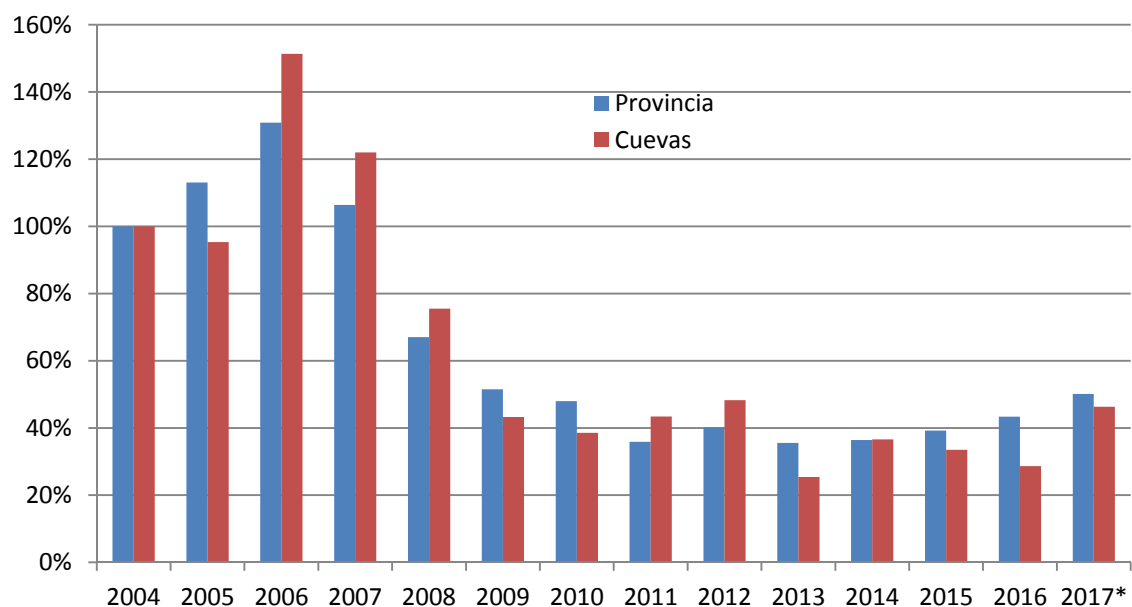
Año	Nº transacciones inmobiliarias	
	Provincia	Cuevas del Almanzora
2004	19.361	555
2005	21.882	529
2006	25.330	840
2007	20.599	677

2008	12.982	419
2009	9.968	240
2010	9.285	214
2011	6.951	241
2012	7.782	268
2013	6.882	141
2014	7.046	203
2015	7.597	186
2016	8.396	159
2017 (tres trimestres)	7.276	193

Fuente: Ministerio de Fomento.

En el siguiente gráfico se reflejan en valores porcentuales el número de transacciones inmobiliarias, considerando el valor del año 2004 como base.

Nº de transacciones inmobiliarias en la provincia de Almería y en Cuevas del Almanzora



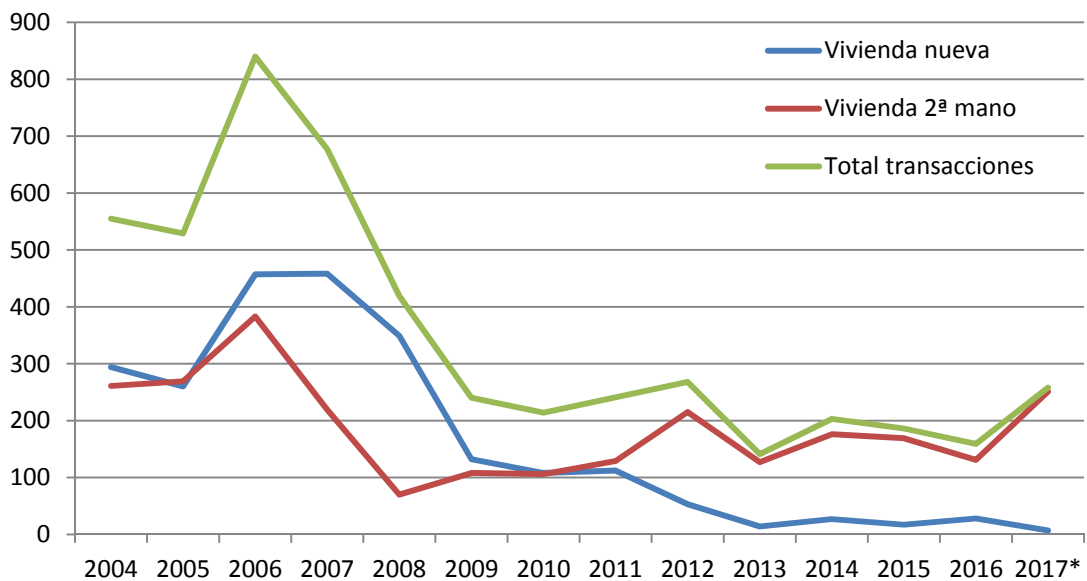
*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL LOCAL POR TIPO DE VIVIENDA

Año	Nº transacciones inmobiliarias			
	Vivienda nueva	Vivienda 2ª mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2004	294	261	554	1
2005	260	269	529	0
2006	457	383	838	2
2007	458	219	677	0
2008	349	70	418	1
2009	132	108	238	2
2010	108	106	214	0
2011	112	129	239	2
2012	53	215	266	2
2013	14	127	141	0
2014	27	176	199	4
2015	17	169	183	3
2016	28	131	158	1
2017 (3 trim.)	5	188	191	2

Fuente: Ministerio de Fomento.

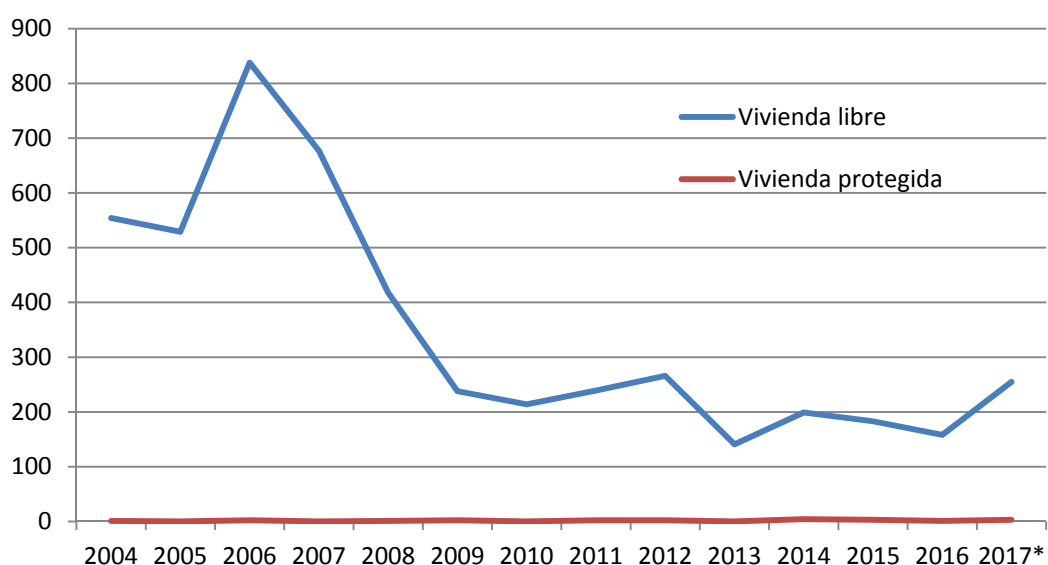
Evolución de transacciones de vivienda nueva y de 2ª mano en Cuevas del Almanzora



*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

Igual que ocurre a nivel nacional, la mínima recuperación del mercado inmobiliario que reflejan los datos es únicamente debida a la venta de vivienda de segunda mano.

Evolución de transacciones de vivienda libre y protegida en Cuevas del Almanzora



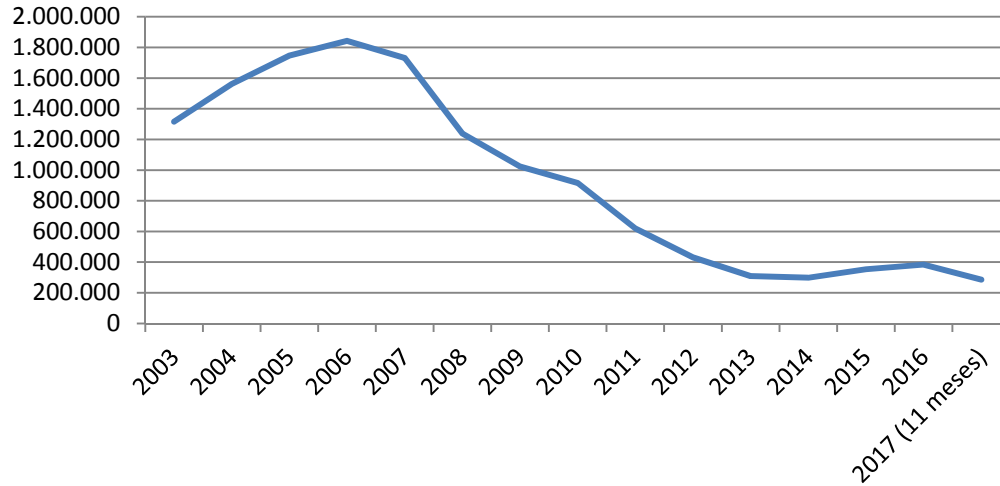
*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

En el municipio de Cuevas del Almanzora el punto álgido del mercado inmobiliario se alcanzó en el año 2006 con 840 transacciones, desde entonces el mercado ha descendido notablemente, alcanzando mínimos en el año 2013 con 141 transacciones, lo que supuso una caída del 83% desde los máximos de 2006. Desde entonces el número de transacciones se ha estancado por debajo de las 200, con un ligero repunte en el 2017, a falta de los datos definitivos del Ministerio de Fomento.

Es de destacar que mientras la venta de vivienda nueva no ha parado de caer desde el año 2007, la venta de vivienda de segunda mano inició una lenta subida en el año 2008 que se ha consolidado en el tiempo, aunque con altibajos, y es la que ha mantenido el nivel del mercado, eso sí, en niveles muy bajos, contrarrestando la continua caída de la venta de vivienda nueva.

La reducción de las ventas de viviendas va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, tal y como se muestra en el siguiente gráfico de evolución de los préstamos hipotecarios en España.

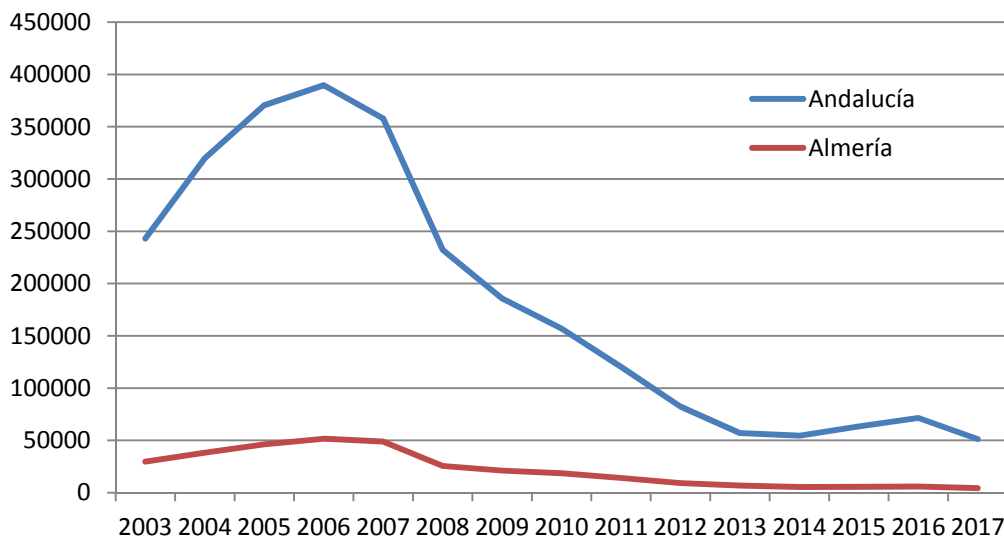
Número de hipotecas constituídas



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Consejo General del Notariado.

La gráfica de datos para Andalucía y la provincia de Almería se incluye a continuación, no se incluyen datos de Cuevas del Almanzora ya que no ha sido posible obtenerlos desagregados.

Número de hipotecas constituidas en Andalucía y la provincia de Almería



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Consejo General del Notariado.

Al igual que ocurre a nivel nacional, el desplome de nuevas hipotecas se ha frenado desde el año 2014, pero desde ese año se mantiene estancado, sin presentar una tendencia clara a la subida, lo que indica una clara dificultad para acceder a financiación.

A pesar de los datos de concesión de hipotecas, el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España alcanzó 1.264 €/m² en el cuarto trimestre del año 2017, un 4,2% más que en el mismo periodo de 2016, según los datos provisionales recogidos en la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales. La caída acumulada media en España desde máximos alcanzados en 2007 es del 38,3%.

Con respecto a la Comunidad Autónoma de Andalucía, el incremento de precio en el cuarto trimestre de 2017 con respecto al cuarto trimestre del 2016 ha sido del 2,1%, con un valor medio de 1.155 €/m². La caída media acumulada desde máximos en Andalucía es del 41%.

En cuanto a la provincia de Almería, el incremento de precio en tasa interanual en el cuarto trimestre de 2017 ha sido negativo, situándose en el -2,4%, con un valor medio de la vivienda situado en 941 €/m². En este caso la caída desde precios máximos en la provincia de Almería ha sido del 50,8%.¹

Por su parte, el Consejo General del Notariado tiene publicados datos trimestrales del precio promedio de la vivienda por m² en la provincia de Almería que difieren ligeramente de los expuestos en el Informe Tinsa, pero que coinciden al establecer el precio medio de la vivienda en el entorno de los 900 €/m²

PRECIO PROMEDIO DE VIVIENDA POR M2 EN ALMERÍA

Año	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
2011		1.101,39	1.032,32	1.035,43
2012	950,27	946,15	820,85	833,96
2013	1.852,78	999,98	891,18	754,35
2014	754,64	773,67	781,71	793,26
2015	773,38	785,03	842,83	788,54
2016	811,92	838,39	794,59	812,10
2017	818,79	1.289,68	881,60	

Fuente: Consejo General del Notariado.

¹ Datos obtenidos del Informe **Tinsa IMIE Mercados Locales 4º Trimestre 2017**.
Ayuntamiento de Cuevas Del Almanzora. Plan Municipal de Vivienda y Suelo

La cuantía media de los créditos hipotecarios concedidos en el tercer trimestre de 2017 es de 114.507€ a nivel nacional, mientras que en la provincia de Almería la media se sitúa en 82.486€. Estos datos suponen un pago mensual, de acuerdo al coste financiero medio vigente, para el tomador de la hipoteca de 530€ a nivel nacional y de 385€ a nivel provincial.

El esfuerzo financiero, es decir, el porcentaje de los ingresos familiares que se destina al pago del primer año de hipoteca se sitúa para la media nacional en el 16,7%, mientras que en la provincia de Almería dicho porcentaje se sitúa en el 16,1%.

La liquidez del mercado inmobiliario, los meses necesarios para vender una vivienda, es de 8,6 meses para el territorio nacional, mientras que en la provincia de Almería la liquidez es de 10,2 meses.

En el último año en España se han realizado 20,2 transacciones de vivienda por cada mil existentes, en Almería este número ha sido de 23,8 transacciones por cada mil viviendas, por encima de la media nacional, al igual que ocurre con los visados de obra nueva, en los que la media nacional se sitúa en 2,8 licencias por cada mil viviendas existentes, mientras que en la provincia de Almería este dato es de 3,2 licencias por cada mil viviendas.²

El Instituto Nacional de Estadística publicaba el pasado 8 de marzo de 2018 el Índice de Precios de Vivienda (IPV) correspondiente al 4º trimestre de 2017, según sus datos la tasa de variación anual a nivel nacional del Índice de Precios de Vivienda aumenta cinco décimas y se sitúa en el 7,2% con lo que los precios de la vivienda suben casi un punto respecto al trimestre anterior.

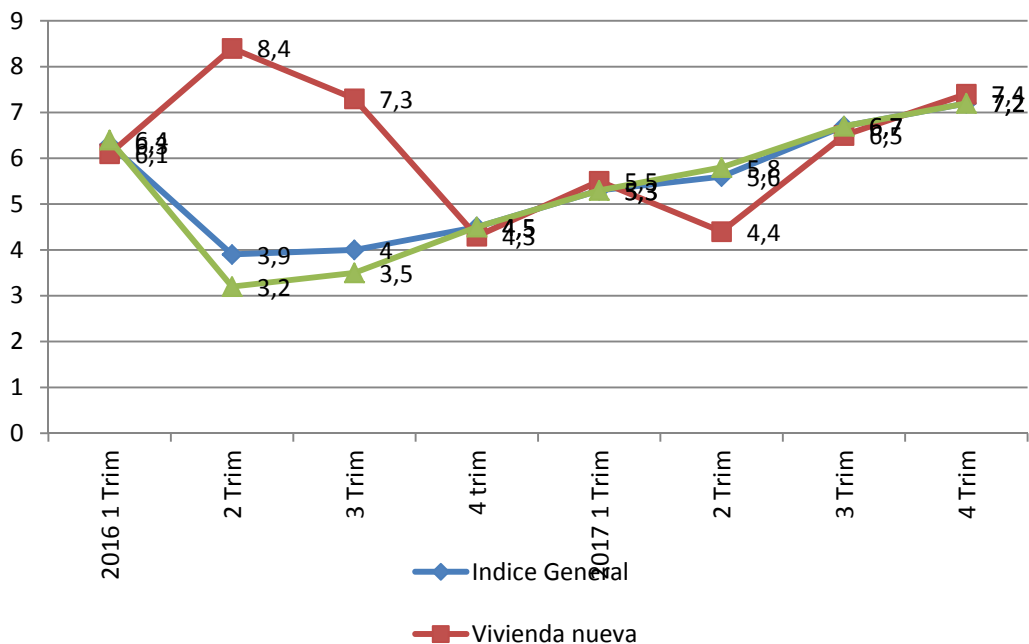
Por tipo de vivienda, la tasa anual a nivel nacional de los precios de vivienda nueva es del 7,4%, casi un punto superior a la del trimestre anterior.

Por su parte, la variación anual a nivel nacional de la vivienda de segunda mano sube medio punto, hasta el 7,2%.

Con respecto a los datos referentes a Andalucía, el índice general ha subido un 4,5% en el año, mientras que el índice de vivienda nueva lo ha hecho un 5,7% y el de vivienda de 2ª mano un 4,4%.

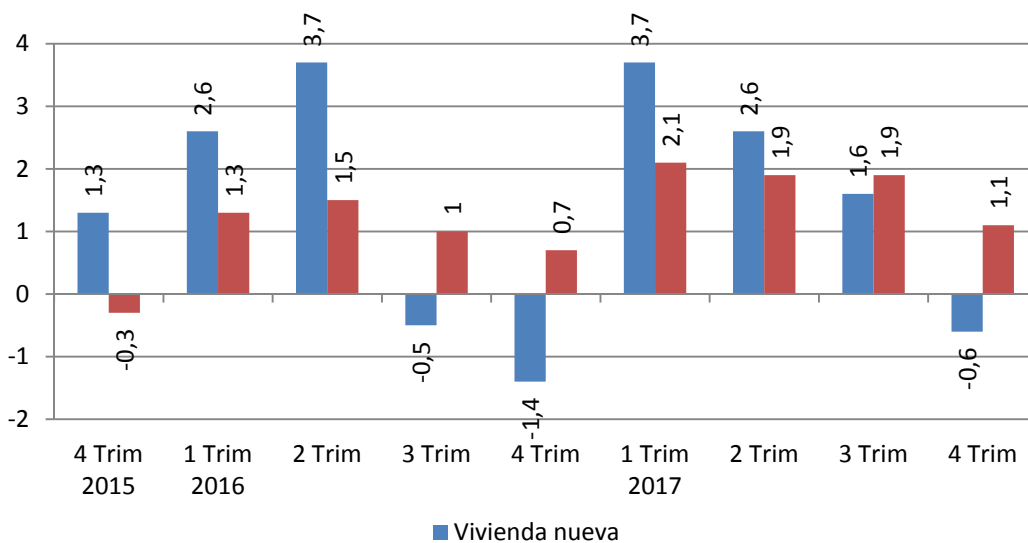
² Datos obtenidos del Informe **Tinsa IMIE Mercados Locales 4º Trimestre 2017**.
Ayuntamiento de Cuevas Del Almanzora. Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Evolución anual del IPV



Fuente: INE.

Evolución de la tasa anual del IPV en los dos últimos años por tipo de vivienda



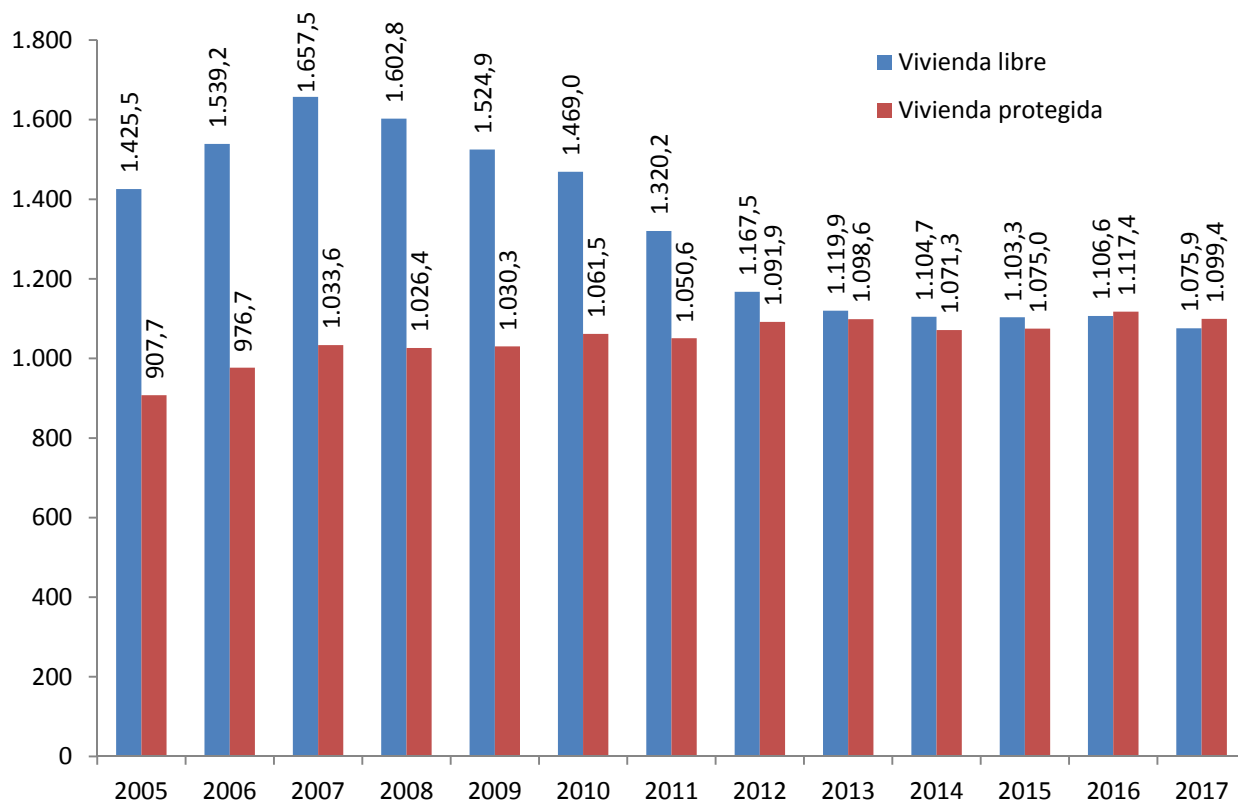
Fuente: INE.

Según los datos del Ministerio de Fomento, el valor de tasación de vivienda libre por metro cuadrado en la provincia de Almería, se situó en 1.075,9 €/m² en el tercer trimestre de 2017, esto supone un decremento del 1,4% respecto del mismo trimestre del año 2016, en el que se situaba en 1.091,3 €/m².

En cuanto a la vivienda protegida, según el Ministerio de Fomento, el valor de tasación por metro cuadrado en la provincia de Almería, se situó en 1.099,4 €/m², lo que supone un incremento del 0,4% respecto del mismo trimestre del año 2016, en el que se situó en 1.095,3 €/m².

La evolución del valor de tasación de la vivienda libre y protegida desde el año 2.005 en la provincia de Almería, se recoge en la siguiente gráfica.

Valor de tasación de vivienda libre y protegida en la provincia de Almería



Fuente: Ministerio de Fomento.

No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio de la vivienda por metro cuadrado en Cuevas del Almanzora, no obstante a través de informes de diversos portales inmobiliarios hemos podido obtener los siguientes datos respecto de la vivienda en venta:

- El portal con mayor oferta disponía de 413 viviendas en venta, aunque no es descartable que algunos anuncios estuvieran duplicados. Muchas de las viviendas ofertadas, aproximadamente el 54% están destinadas a 2ª vivienda, por tipología, ubicación y precio de las mismas.
- La oferta por núcleos de población se distribuye de la siguiente manera:

Núcleo	Nº Viviendas en venta	% Sobre total
Cuevas del Almanzora	187	45,28%
Villaricos	102	24,70%
Palomares	87	21,06%
Pozo del Esparto	35	8,47%
Los Lobos	2	0,48%

- El precio máximo se sitúa en 3.219 €/m².
- El precio mínimo se sitúa en 187 €/m².
- El precio medio de venta se sitúa en 1.095 €/m², igual a los valores de tasación recogidos por el Ministerio de Fomento.

Respecto de la vivienda en alquiler hay que destacar la prácticamente nula oferta de la misma, con apenas 4 viviendas en portales de internet, destinadas en su mayoría al alquiler vacacional.

En el municipio de Cuevas del Almanzora no se ha iniciado ni finalizado ninguna promoción de viviendas en los últimos años.

Respecto de la vivienda protegida, desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido ninguna calificación provisional por el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora desde esa fecha.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.

Por el lado de la demanda del mercado de vivienda protegida, amplios sectores de las clases medias 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 muchas de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables.

Las claves planteadas en el informe “2015 Año cero para el inicio de la recuperación del sector inmobiliario en España” de la consultora KPMG apuntan:

“Las actuaciones de la administración deberían girar en torno a dos ejes fundamentales, el arrendamiento y la rehabilitación de inmuebles; intentando priorizar las problemáticas y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales, antes de desarrollar políticas generalizables al conjunto de la población.

Son necesarias políticas 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. Para lo primero, el modelo idóneo con alto impacto a corto plazo pasaría por acuerdos con grandes propietarios inmobiliarios, para la puesta en oferta de los actuales parques residenciales pendientes de comercialización, que serían beneficiosos para ambas partes. Para lo segundo serían deseables medidas económicas y fiscales que impulsasen la inversión de particulares en la adecuación de inmuebles para su arrendamiento.

Por último, es crucial impulsar políticas de rehabilitación y regeneración urbana, cuyos costes han de compensarse, parcial o totalmente, con importantes disminuciones de otras partidas como la sanitaria y la social. El centro de las ciudades está sufriendo un proceso paulatino de deterioro paralelo al envejecimiento de sus residentes.

Para minimizar sus efectos, se requieren transformaciones que mejoren la accesibilidad de los edificios y su eficiencia energética, aspectos que repercutirán positivamente en la calidad de vida de los ciudadanos así como en el coste de mantenimiento de las viviendas. Las futuras políticas públicas de vivienda han de contribuir a impulsar este proceso de transformación en nuestras ciudades de un modo eficiente.”

Es de destacar, que la misma consultora KPMG, en su informe “Perspectivas España 2017” en la encuesta a directivos acerca de la percepción de sus sectores económicos, obtenía

como resultados para la situación del sector inmobiliario que para el 37% de encuestados la situación es mala o muy mala, para el 26% buena y para el 2% muy buena; mientras que las previsiones a 12 meses son para el 10% mala o muy mala, para el 42% buena y para el 3% muy buena. En el informe “Perspectivas España 2018” el 4% de los encuestados refleja la situación actual como mala o muy mala, el 17% como regular, el 74% como buena y un 5% como excelente, en la previsión para los próximos 12 meses sólo el 5% considera que la situación irá a peor, el 55% considera que seguirá igual y el restante 40% que mejorará. Según este informe, es evidente la mejora en la percepción empresarial acerca de la evolución del mercado inmobiliario.

4.3 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

4.3.1 Los instrumentos de ordenación supramunicipal.

La definición de la Política de vivienda que se realice a través del PMVS, habrá de tener presente que la Comunidad Autónoma de Andalucía, desde su Plan de Ordenación del Territorio, apuesta por una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender toda política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos naturales y culturales.
- Contribuir al desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y de cada una de sus partes, en la perspectiva de su plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y el conocimiento a escala global.

Los PMVS, en coherencia con el PGOU de cada municipio y con el modelo territorial andaluz, deberán integrar y respetar los siguientes principios orientadores, identificando adecuadamente el nivel de articulación municipal correspondiente:

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.

- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

Apoyándose, a su vez, en los siguientes referentes territoriales, que marcan la categorización y capacidad de las ciudades:

- El Sistema de Ciudades.
- El Sistema de Articulación Regional.
- La Zonificación del Plan.

Partiendo de estos referentes, el sistema de ciudades andaluz establece una diferenciación de ámbitos territoriales como estructuras de asentamientos en las que recae la responsabilidad de organizar el territorio comunitario:

- Sistema polinuclear de Centros Regionales.
- Las Redes de Ciudades Medias.
- Las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

En consecuencia, el Modelo Territorial establecido en el POTA por medio del sistema de ciudades, constituye la estructura esencial a partir de la cual se diseña la propuesta global de vertebración del territorio regional. Y esto, lo hace desde la articulación de:

- Nueve Centros Regionales
- La Franja Litoral
- Las Redes de Ciudades Medias
- Las Áreas Rurales de montaña

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá de atenderse desde la programación de la política municipal de la vivienda.

El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. Sobre todo ello, incide el parque municipal de la vivienda.

El POTA considera esa triple dimensión a seguir desde los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipales, y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán

de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que hoy presenta el espacio urbanizado andaluz.
- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y a su correcta integración en el medio y el paisaje.

El POTA refiere, además, de manera pormenorizada, los requisitos y condiciones que han de darse para que se produzca una mejor inserción de los diferentes usos urbanos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios colectivos no motorizados de movilidad.

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales.

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTA a través de determinaciones relativas a la mejora del balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de las futuras viviendas.

Todo esto deberá ser tenido en cuenta a la hora de definir las actuaciones del PMVS.

EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL LEVANTE ALMERIENSE.

El municipio de Cuevas del Almanzora se encuentra integrado dentro del POT del Levante Almeriense, este ámbito incluye los términos municipales completos de Antas, Bédar, Carboneras, Cuevas del Almanzora, Los Gallardos, Garrucha, Huerca-Overa, Mojácar, Turre,

Pulpí y Vera; con una superficie de ceca de 1200 Km², conforma el borde oriental litoral del Andalucía y el acceso hacia el resto del arco mediterráneo. Se trata de un espacio sometido a la influencia de las áreas urbanas de la Región de Murcia por el Norte y de la capital almeriense y su entorno urbano por el Sur. Las relaciones con el Valle del Almanzora son también importantes, en relación fundamentalmente a la utilización de los puertos para la salida de productos, pero no existen vínculos funcionales tan fuertes como con las grandes áreas urbanas. Es destacable el peso del corredor costero, debido al tamaño de los asentamientos, frente a un interior que se organiza entorno a asentamientos de menor entidad.

Esta posición implica para el Levante una clara vocación de territorio articulador de las conexiones de Andalucía con el arco Mediterráneo español: el ámbito es atravesado por la autovía del Mediterráneo A-7 y a poca distancia al norte discurre la A-92N, que vertebrada la conexión del interior andaluz con Murcia y el corredor de la A-7. La conexión con el litoral que ha brindado la A-7 se ve reforzada por la autopista Cartagena-Vera (AP-7) y por las previsiones de enlaces ferroviarios de alta velocidad, actuaciones favorecidas por la existencia de corredores naturales a través de las sierras litorales, como La Ballabona o el Surco de Pulpí.

El límite regional no coincide con una divisoria natural clara, por lo que el medio ambiente del Levante Almeriense debe entenderse en clara continuidad con el de los municipios murcianos, y análoga reflexión cabe respecto al resto de ámbitos limítrofes. En relación a ello, los Lugares de Importancia Comunitaria de las sierras litorales en los municipios de Cuevas del Almanzora y Pulpí continúan en Murcia, conformando una gran área protegida que separa el Valle Central de Murcia de la costa, mientras que el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar cuenta con la mayor parte de su superficie al sur de Carboneras.

También los problemas de limitación de recursos son análogos, con un déficit hídrico en el que inciden dinámicas de transformación acelerada de los territorios rurales y la demanda agrícola y turística. Las dificultades de comunicación que han existido en todo el ámbito costero comprendido entre Valencia y Málaga hasta fechas recientes también han contribuido a una historia socioeconómica similar, en la que se han sucedido diversos ciclos socioeconómicos, como la minería, la agricultura o el turismo, en los que han alternado fases de migraciones importantes. En las dos últimas décadas la mejora de las infraestructuras de comunicación y la coincidencia de ciclos expansivos en agricultura y turismo han provocado una dinamización importante de los ámbitos costeros, que ha alcanzado con más dificultad a las zonas de interior, incluso en la escala del propio Levante.

El Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense tiene por finalidad establecer el marco de referencia para la ordenación y desarrollo sostenible del Levante Almeriense, con el objeto de garantizar y compatibilizar la preservación de los recursos ambientales y territoriales con el progreso socioeconómico y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

A estos efectos, los contenidos del Plan se concretan en un modelo de ordenación dirigido a la consecución de los objetivos generales previstos en el Decreto de formulación:

- a) Asegurar la integración territorial del área del Levante Almeriense en el sistema de ciudades de Andalucía, desarrollar sus potencialidades territoriales y contribuir a la cohesión territorial y social del ámbito del Plan.
- b) Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- c) Identificar, en su caso, zonas de oportunidad para el desarrollo de usos y actividades económicas especializadas.
- d) Reforzar la articulación externa e interna del ámbito territorial del Levante Almeriense y la intermodalidad de los servicios de transporte, potenciando en especial el transporte público.
- e) Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto del ámbito territorial del Plan, e identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de alcance e incidencia supramunicipal.
- f) Establecer una red de espacios libres de uso público integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y en el sistema de articulación territorial.
- g) Atender y ordenar las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, y establecer los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.

En desarrollo de estos objetivos, la propuesta de ordenación se estructura en tres grandes bloques:

- La mejora de la articulación territorial, tanto en las relaciones internas entre los núcleos de un sistema de asentamientos claramente policéntrico como en las relaciones con el resto de ámbitos del corredor mediterráneo y con el Valle del Almanzora.
- La valorización económica del territorio, estableciendo las zonas y lugares con mayor capacidad para ubicar las actividades y las dotaciones de carácter o interés supramunicipal.

- La puesta en valor del patrimonio natural, paisajístico, histórico y cultural, buscando mejorar sus condiciones de conservación y la integración (o exclusión) de su uso y disfrute público en función de un modelo territorial coherente para el conjunto del ámbito.

NORMATIVA del POT con influencia en los usos residenciales

Artículo 12. Directrices para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos.

(D)

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos en colindancia con los suelos urbanos o urbanizables existentes, con la excepción de las áreas y Zonas de Reserva definidas en el artículo 35.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán incorporar al proceso urbanístico las barriadas, cortijadas y otros núcleos tradicionales existentes en suelo no urbanizable, con los condicionantes y limitaciones establecidos en este Plan y por la normativa ambiental de aplicación y previa incorporación de un estudio de incidencia paisajística respecto a la integración de los nuevos crecimientos propuestos.
4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán incorporar al proceso urbanístico las parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en suelo no urbanizable a la aprobación de este Plan, en la medida y con el ritmo que el propio Plan determine, a excepción de las ubicadas en suelos especialmente protegidos por este Plan o por cualquier otra legislación sectorial, que deberán quedar en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de las posibles actuaciones disciplinarias, sancionadoras o de protección de la legalidad y restitución de la realidad física alterada que contra las mismas se acuerden. Para su incorporación al sistema de asentamientos se deberán garantizar los siguientes aspectos:
 - a) Conexión al sistema viario definido en este Plan.
 - b) Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía.
 - c) Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.

- d) Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.
- e) Medidas para impedir su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección territorial.

Artículo 18. Nudos estratégicos. (D)

1. Se consideran Nudos estratégicos los enlaces entre viarios de conexión exterior y/o de conexión interna definidos en este Plan, que tienen una especial función para garantizar la movilidad y accesibilidad de personas y mercancías, y que se identifican en el plano de de Articulación Territorial e Infraestructuras Básicas.
2. El planeamiento urbanístico general, en el establecimiento de la ordenación de usos e intensidades, incorporará medidas específicas para preservar la funcionalidad de estos Nudos.
3. Las actuaciones urbanísticas que se puedan situar en un radio igual o inferior a 500 metros de un Nudo estratégico deberán someterse al previo informe de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de transporte, que decidirá si la actuación debe ser objeto de un estudio de movilidad. En caso afirmativo, dicho estudio y sus conclusiones deberán ser aprobados por dicha Consejería y vincularán a la aprobación de la actuación por el organismo competente.
4. La ordenación de las Áreas y Zona de Reserva que incluyan uno o varios Nudos estratégicos deberá tener en consideración las determinaciones de los apartados anteriores, debiendo pronunciarse la Consejería competente sobre las actuaciones a implantar en el entorno de los correspondientes nudos; este informe habrá de incluirse en el estudio global sobre el conjunto de la Zona o Área de reserva.

Título Segundo. Ordenación de los usos.

Capítulo I. Disposiciones generales sobre los usos urbanos

Artículo 32. Objetivos generales (D)

1. Son objetivos específicos del Plan de Ordenación del Territorio en materia de ordenación de los usos urbanos los siguientes:
 - a) Aprovechar las potencialidades del territorio para cualificar y diversificar su estructura económica
 - b) Potenciar la ubicación de usos productivos de interés supramunicipal

- c) Mejorar la calidad urbana y ambiental de los espacios urbanizados
 - d) Consolidar el sistema urbano del Levante almeriense y potenciar el funcionamiento en red de sus pueblos y ciudades.
 - e) Procurar el uso eficiente del suelo, priorizando el aprovechamiento de la ciudad existente y de los espacios degradados, y encauzando el crecimiento urbano para la formación de ciudades compactas y sostenibles.
2. El planeamiento urbanístico municipal procurará la diversificación y cualificación de los suelos urbanos y favorecerá la implantación de alojamientos hoteleros, instalaciones y servicios que mejoren la competitividad del destino turístico.
 3. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.
 4. En las áreas urbanas consolidadas el planeamiento urbanístico municipal procurará la mejora de las condiciones generales mediante la cualificación de espacios degradados en la edificación y en las condiciones de urbanización o usos, el fomento de la implantación de vivienda a precio asequible, y la ubicación de equipamientos y dotaciones que contribuyan a la integración social y al fomento de las actividades económicas.
 5. En los suelos urbanizables de uso residencial el planeamiento urbanístico municipal procurará el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y equipamientos existentes y asegurará que en el orden temporal de urbanización de los diferentes sectores en que se dividan las áreas de crecimiento se mantenga el principio de contigüidad.

Artículo 33. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general atenderán prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.
2. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados y adaptados a la trayectoria de la última década.

3. Las dotaciones y equipamientos supramunicipales y los suelos productivos de alcance supramunicipal se ubicarán contiguos o próximos entre sí, y se garantizará la disponibilidad de todos los servicios urbanos, procurando su accesibilidad mediante transporte público.

4. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Adoptar como referencia estructural las preexistencias morfológicas territoriales existentes, tratando de adaptarse a las mismas, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes, e integrándolos en la ordenación.

b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.

c) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los municipios colindantes.

d) Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.

5. Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:

a) La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.

b) La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.

c) La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.

d) La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.

e) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.

f) La minimización de la contaminación lumínica, fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

g) La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

6. Los instrumentos de planeamiento general localizarán usos industriales y terciarios en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se procurará que la separación de los suelos residenciales se efectúe mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas.

b) Se valorará su impacto en el modelo de ciudad y en especial su incidencia sobre la movilidad y sobre la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transportes.

c) Se establecerán medidas para evitar su impacto ambiental y paisajístico.

Artículo 34. Determinaciones para la ordenación de los usos urbanos en el litoral. (D)

1. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de influencia litoral, definida en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, deberán cumplir los siguientes criterios:

a) Se destinarán, preferentemente, a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios vinculados a la población y a la actividad turística y alojamientos hoteleros.

b) No estarán permitidos nuevos usos residenciales o industriales en la Zona de Influencia del Litoral, a excepción de los vinculados al desarrollo del Área de oportunidad de Carboneras establecida por este Plan.

2. Las actuaciones en las urbanizaciones del litoral tendrán como objetivos la cualificación del espacio y la diversificación de los usos económicos, y su ordenación se hará conforme a los siguientes criterios:

a) Prever acciones de reforma interior tendentes a solucionar los déficits de urbanización y los problemas de movilidad interior, en especial los de accesibilidad a la costa que garanticen el acceso público a la misma.

b) Priorizar la recualificación paisajística de las zonas degradadas y al tratamiento urbano del frente costero.

3. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán los suelos urbanizables no desarrollados en los plazos previstos para su ejecución así como los futuros crecimientos colindantes con estas zonas según los siguientes criterios:

- a) Procurar evitar la conurbación entre núcleos urbanos existentes en el frente litoral.
- b) Disponer una mayoría relativa entre usos en términos de edificabilidad para alojamiento hotelero, equipamientos y dotaciones.
- c) Garantizar que la calificación del suelo permita la diversificación de los usos urbanos.

Capítulo II. Áreas y Zona de Reserva para actividades de interés supramunicipal.

Artículo 35. Definición y delimitación (D)

1. Las Áreas y Zona de Reserva, que se identifican en el plano de Sistema de Transportes y Ordenación de Usos, tienen por objeto coadyuvar a la cualificación y estructuración territorial y garantizar la dedicación de estos espacios a usos de interés supramunicipal.
2. Se establecen las siguientes Zonas y Áreas para uso residencial y turístico
 - a) Zona de Reserva del Llano Central, destinada a usos vinculados a las actividades turísticas ligadas a la zona costera del Levante Almeriense
 - b) Zona de Reserva Residencial y Turística de Carboneras, que integrará alojamientos hoteleros de apoyo al aprovechamiento turístico del Parque Natural del Cabo de Gata– Níjar
 - c) Área de Reserva Residencial y Turística de Huércal-Overa, que integrará alojamientos hoteleros que contribuirán al equilibrio de la actividad turística entre el litoral y el interior del ámbito
 - d) Área de Reserva Residencial y Turística de Cuevas del Almanzora, destinada a viviendas, hoteles y equipamientos turísticos de apoyo al frente litoral.
3. Se establecen la siguientes Áreas de Reserva para actividades productivas
 - a) Área de Reserva de Actividades de Pulpí, se destina al desarrollo de actividades económicas que requieren buena accesibilidad y en especial a las relacionadas con el sector industrial agropecuario.
 - b) Área de Reserva de Actividades Bédar-Los Gallardos, se destina, fundamentalmente, a industrias auxiliares de la construcción, ligadas a la accesibilidad que proporciona la A-7.
 - c) Áreas de Reserva de Actividades del Corredor de La Ballabona (Antas - Cuevas del Almanzora - Huércal-Overa), se destina al desarrollo de actividades económicas ligadas a la A-7 y a la nueva accesibilidad que aporta la autopista AP-7 Cartagena- Vera.

d) Área de Reserva de Actividades de Carboneras, se destina a actividades industriales ligadas a las instalaciones portuarias y logísticas de este municipio.

4. Las actuaciones de carácter público a desarrollar en estos ámbitos podrán ser declaradas de Interés Autonómico conforme a los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994 de 11 de enero, en cuyo caso se incorporarán automáticamente al planeamiento urbanístico municipal.

5. Las delimitaciones reflejadas para las Áreas de Reserva de Actividades de Pulpí, Bédar – Los Gallardos, Corredor de La Ballabona, y Carboneras, así como las Áreas de Reserva residenciales y turísticas de Huércal-Overa y Cuevas del Almanzora, tienen un carácter indicativo, a establecer por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el correspondiente Proyecto de Actuación.

6. Las reservas de suelo para dotaciones locales deberán dimensionarse conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, y situarse en los lugares de mayor accesibilidad.

7. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las Áreas y Zona de Reserva no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en el artículo 45.4 a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Artículo 39. Área de Reserva residencial y turística de Cuevas del Almanzora. (D)

1. Los suelos incluidos en esta área se destinarán a establecimientos hoteleros, viviendas y a dotaciones, equipamientos y servicios que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas del Almanzora ordenará esta área de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Considerará e integrará las determinaciones del Plan Especial de Ordenación del Conjunto Minero de Las Herrerías, que en cualquier caso, deberá ser previo actuaciones de desarrollo del área de reserva.

b) Para la delimitación e inicio de las actuaciones de desarrollo del área de reserva se deberá disponer del trazado del Eje Longitudinal Intermedio del Levante Almeriense, establecido al menos en el Estudio Informativo, que actuará como vía de penetración.

c) La ordenación se apoyará e integrará los núcleos preexistentes.

d) La actuación se ubicará preferentemente al este del Eje Longitudinal Intermedio, y en cualquier caso garantizándose las bandas de protección establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

e) Los espacios libres se ubicarán preferentemente en el entorno de los espacios de protección territorial colindantes y contribuirán a su protección y puesta en valor.

f) Del conjunto de la edificabilidad total de cada sector se destinará como mínimo un tercio a establecimientos hoteleros reglados.

Artículo 42. Protección cautelar del suelo afectado a las Áreas y Zona de Reserva (N)

1. Hasta tanto se incluyan estas áreas en el planeamiento urbanístico general o, en su caso, proyecto de actuación, se cumplirán las siguientes medidas cautelares:

a) Prohibición de formulación de modificaciones del planeamiento vigente que afecten a suelo no urbanizable o suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado en el ámbito tras la aprobación del presente Plan.

b) Prohibición del otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos en suelo no urbanizable o de autorizaciones para la ampliación de los existentes.

c) Mantenimiento de la posibilidad de desarrollo de los suelos urbanizables incluidos en el ámbito de acuerdo con las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento general que establece su clasificación, sin perjuicio de que en el curso de la adaptación de este al Plan el municipio pueda optar por su desclasificación si así lo estima oportuno.

LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Son numerosos los aspectos que con relación a la vivienda quedan regulados en la LOUA, desde concepto y objetivos generales hasta la incorporación de medidas encaminadas a la consecución efectiva de los objetivos generales.

En todos los casos, podemos ver cómo desde las determinaciones de ordenación, como en la gestión e incluso la previsión de procedimientos específicos, existe en la misma una preocupación y atención constante encaminada a asegurar en todo momento una adecuada y proporcionada oferta de vivienda protegida, potenciando su especificidad territorial mediante los análisis pormenorizados de los Planes de Vivienda y Suelo.

Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes: [...] e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo. [...] e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. [...]

Artículo 9. Objeto.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

[...] C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

Artículo 10. Determinaciones.

[...] b) 10 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. [...]. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se

podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Artículo 14. Planes Especiales.

[...] 1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

[...] d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales. [...]

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

[...] 6. Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general, manteniendo el número de viviendas existentes, podrá excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior. [...] 8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

[...] El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas. [...]

Artículo 18. Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

[...] c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.[...]

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

[...] 1.ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes. [...]

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

[...] 2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. [...]

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

[...] Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin. [...]

Artículo 58. Áreas de reparto.

[...] Cuando la actuación pública a la que se refiere el artículo 17.6 conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

Artículo 61. Coeficientes de uso y tipología.

[...] 4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social. [...]

Artículo 69. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.

[...] d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.[...]

Artículo 73. Reservas de terrenos.

[...] a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, [...]

Artículo 75. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

[...] 2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. [...]

Artículo 76. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

Artículo 77. Derecho de superficie.

[...] 2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos. [...]

Artículo 78. Delimitación de áreas.

[...] 5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección

pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas. [...]

Artículo 109. Sustitución del sistema de actuación por compensación.

[...] b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

Artículo 131. Procedimiento para el establecimiento del sistema.

[...] Si las personas propietarias afectadas no asumen la iniciativa urbanizadora, o asumiéndola no presentan la documentación necesaria, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento concurrencial sobre la base de un pliego de condiciones que desarrollará las bases orientativas del diseño urbano, conteniendo como mínimo el esquema de la trama viaria, la localización espacial de las dotaciones y de las viviendas protegidas, así como los plazos, las calidades de los servicios urbanísticos y los criterios objetivos de adjudicación. [...]

Artículo 160. Supuestos expropiatorios.

[...] b) Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector. [...] l) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.[...] pública, a los efectos de la expropiación forzosa [...]

4.3.2 Análisis del planeamiento urbanístico vigente.

Actualmente se encuentra cercano a su aprobación definitiva el nuevo PGOU de Cuevas del Almanzora, se prevé que esta aprobación sea en 2018, por lo que no tiene sentido hacer mención al planeamiento vigente actualmente.

Así, en el nuevo PGOU se establece una previsión de suelo para 1017 viviendas protegidas, repartidas en las distintas pedanías del municipio, como se indica en la tabla siguiente.

PREVISIÓN VIVIENDAS PROTECCIÓN

Se efectúa la reserva sobre la previsión de nuevas viviendas a desarrollar

Total nuevas viviendas				Viviendas VP			
CUEVAS	nº	m2t	nº	% viv VP/ total	m2t	%m2t/tot	
Sunc-CU-R1 El Morro	135	16.313,88	45	33,33%	4.940,00	30,28%	
Sunc-CU-R2 Aljarilla	105	11.097,21	32	30,48%	3.463,92	31,21%	
Sunc-CU-R3 Avd. Andalucía 1	9	933,74	2	22,22%	217,00	23,24%	
Sunc-CU-R4 Avd. Andalucía 2	50	5.263,34	15	30,00%	1.631,64	31,00%	
Sunc-CU-R5 Avd. Andalucía 3	22	2.849,73	8	36,36%	865,01	30,35%	
Sunc-CU-R6 Avd. Andalucía 4	34	3.705,70	10	29,41%	1.033,48	27,89%	
Sunc-CU-R7 Martinete	93	10.906,62	32	34,41%	3.472,00	31,83%	
Sunc-CU-R8 Paraje Aljarilla	4	1.003,74	0	0,00%	-	0,00%	
Sunc-CU-R9 Aljarilla Industrial	0	-	0				
TOTAL CUEVAS S Ur Nc	452	52.073,96	144	31,86%	15.623,05	30,00%	
PALOMARES	nº	m2t	nº	% viv VP/ total	m2t	%m2t/tot	
Sunc-PA-R1 Mirador de Almagrera	16	1.460,00	5	31,25%	450,00	30,82%	
Sunc-PA-R2 Las Bombardas	19	2.800,00	8	42,11%	840,00	30,00%	
Sunc-PA-R3 Camino Herrerías	5	1.791,00	0	0,00%	-	0,00%	
Sunc-PA-R4 Palomares Este	20	3.585,46	10	50,00%	1.075,64	30,00%	
Sunc-PA-R5 Camino del Secano	315	32.326,47	95	30,16%	10.429,32	32,26%	
Sunc-PA-R6 El Coto Bajo	53	8.264,13	23	43,40%	2.479,24	30,00%	
Sunc-PA-R7 Cabezo Martínón	27	2.618,08	8	29,63%	785,42	30,00%	
Sunc-PA-R8 Bodega Zamora	25	2.829,98	8	32,00%	829,49	29,31%	
Sunc-PA-R9 Camping	70	8.600,76	24	34,29%	2.580,23	30,00%	
Sunc-PA-TE1 La Chimenea	26	2.345,30	7	26,92%	703,59	30,00%	
Sunc-PA-TE2 Palomasol	0	-	0		-		
Sunc-PA-I1 Cruce Avda. Andalucía	0	78,00	0		-		
Sunc-PA-I2 Cruce Playa	22	3.898,86	11	50,00%	1.169,66	30,00%	
TOTAL PALOMARES S Ur Nc	598	70.598,04	199	33,28%	21.342,59	30,23%	
NUCLEOS VARIOS	nº	m2t	nº	% viv VP/ total	m2t	%m2t/tot	
Sunc-Vil-R1 Villaricos	338	40.856,75	173	51,18%	18.927,21	46,33%	
Sunc-ALG-R1 La Algarrobina Norte	187	20.463,61	187	100,00%	20.463,61	100,00%	
Sunc-ALG-R2 Desert	285	36.659,25	0	0,00%	-	0,00%	
Sunc-AR-R1 Camino de la Señora	0		0				

Sunc-GR-R1	Grima	8	1.350,00	4	50,00%	405,00	30,00%
Sunc-LA-R1	La Portilla	14	2.385,00	7	50,00%	715,50	30,00%
TOTAL CUEVAS S Ur Nc		832	101.714,61	371	44,59%	40.511,32	39,83%
TOTAL S Ur Nc		1.882	224.386,61	714	37,94%	77.476,96	34,53%
Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados							
		nº	m2t	nº	% viv VP/ total	m2t	%m2t/tot
SURO-APA-ALG-R1	La Algarrobina			Planeamiento aprobado con reparcelación Ap.			
SURO-ALG-R1	La Algarrobina Sur	336	44.828,24	32	9,52%	3.467,49	7,74%
SURO-APA-PA-R1	Palomares Playa			Planeamiento aprobado con reparcelación Ap.			
SURS-CU-R1	Cirera-Atrales	285	37.162,36	102	35,79%	11.148,71	30,00%
SURS-PA-R1	Palomares Este	105	19.932,67	55	52,38%	5.979,80	30,00%
SURS-PA-TE1	Palomares Sur	0	-	0		-	
SURS-CP-R1	Cala Panizo	60	6.750,00	19	31,67%	2.025,00	30,00%
SURS-LG-TU1	Los Guiraos	0	-	0		-	
SURS-PE-R1	Pozo Esparto Rambla	287	34.510,70	95	33,10%	10.353,21	30,00%
SURO-APA-PE-R1	Pozo Esparto Playa			Planeamiento aprobado sin reserva VP			
TOTAL		1.073	143.183,97	303	28,24%	32.974,21	23,03%
		nº	m2t	nº	% viv VP/ total	m2t	%m2t/tot
TOTAL S Ur Nc + S Urb Ord y Sec		2.955	368.170,58	1.017	34,42%	110.451,17	30,00%

Los plazos previstos para la ejecución del planeamiento son los siguientes, contando el inicio de los mismos desde la publicación en el BOP de la aprobación definitiva del PGOU.

Plazos	Concepto	PLAZOS EN AÑOS						
		SUNC		Suelo Urbanizable Sectorizado			Suelo Urbanizable Ordenado	
		Hasta 45 Ha	Mayor 45 Ha	Con PPO tramitado	Hasta 45 Ha	Mayor 45 Ha	Hasta 45 Ha	Mayor 45 Ha
P-1	Presentación Plan Parcial Ordenación	0,25	0,5	0,25	0,5	0,5	0	0
P-2	Presentación Proyecto Reparcelación	0,25	0,5	0,25	0,5	0,5	0,25	0,25
P-3	Presentación Proyectos Urbanización y SS.GG.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

P-4	Inicio Obras Urbanización y SS.GG.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
P-5	Finalización al menos 60% Obras Urbanización y SS.GG.	1	3	1	3	4	1	2
P-6	Comienzo de las obras de edificación VL y VP	0,5	2	0,5	2	2	0,5	1
P-7	Terminación de al menos 60% obras VL y 100% VP	5	8	5	9	10	5	7
P-8	Plazo global finalización Obras Urbanización.	4	7	4	7	8	3,5	5
P-9	Plazo global finalización Obras Edificación	8	11	8	12	12	7	10

Con los plazos indicados, en el plazo de vigencia del PMVS, las viviendas que se llegarían a desarrollar son las siguientes:

	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
Suelo Urbano No Consolidado		
Cuevas	271	144
Palomares	359	199
Núcleos Varios	499	371
Suelo Urbanizable Ordenado		
La Algarrobina Sur	202	32
Total Vivienda Prevista	1.331	746

La previsión de desarrollo de vivienda indicada en el PGOU es más que suficiente para cubrir las necesidades detectadas en el PMVS.

4.4 DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

El Patrimonio Municipal de Suelo del municipio de Cuevas está formado por una parte por una reserva monetaria de 1.266.323,77 € y por otra por las parcelas y solares indicados en la relación que se indica a continuación.

Designación	Localización	Uso	Ref. Catastral	Sup. m2	Valor Cat.	
Parcela 34 Sector CU-1 Barrio Bravo	C/ Goya, 22	Cuevas del Almanzora	Resid	9385515WG9298H0001ZZ	1.425	
Solar	Barrio El Largo		Resid	9329417XG0392N0001YZ	184	52.500
Solar	PL Deretil P 13	Villaricos	Indus	9544303XG0294S0001QS	10.202	3.060.600
Solar	PL Deretil P 18	Villaricos	Indus	9544304XG0294S0001PS	1.978	593.400
Solar	PL Deretil P 16	Villaricos	Indus	9544305XG0294S0001LS	4.164	1.203.900

Solar	PL Deretil P 17	Villaricos	Indus	9544306XG0294S0001TS	586	178.200
Solar	PL Deretil P 15	Villaricos	Indus	9544307	3.615	1.084.500
Total Valor Catastral de las Parcelas						6.173.100

De todos los solares indicados en la relación anterior, los situados en Villaricos se consideran en principio no enajenables, por tratarse de suelos destinados en su mayor parte a equipamientos, no pueden por tanto monetarizarse para financiar las acciones del presente PMVS.

5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

5.1 OBJETIVOS.

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de 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 disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Erradicar los asentamientos chabolistas.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- 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 ESTRATEGIAS.

5.2.1 Acceso a la vivienda.

- 1 Estrategias en relación al uso adecuado (cumplimiento de la función social) de las viviendas:**
 - 1.1 Revisar el resultado oferta/demanda derivado del estudio de vivienda del municipio.
 - 1.2 Movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento.
 - 1.3 Favorecer la adquisición de viviendas, a demandantes, subvencionando la autopromoción y poniendo suelo a disposición.
 - 1.4 Inspeccionar el parque de vivienda protegida para garantizar su uso correcto.
 - 1.5 Reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras.
 - 1.6 Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido.
 - 1.7 Desarrollar programas que fomenten la captación de viviendas de segunda residencia de particulares para su activación como viviendas en alquiler.
 - 1.8 Potenciar el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no puedan mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento.
 - 1.9 Diseño y búsqueda de fondos diversos para vivienda.
 - 1.10 Implicación de los servicios sociales en la gestión de alojamientos.

- 2 Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas:**
 - 2.1 Fomentar la construcción de vivienda protegida por parte de promotores públicos y privados.
 - 2.2 Fomento de Cooperativas de vivienda protegida.
 - 2.3 Promover el acceso a una vivienda en régimen de alquiler destinada a los jóvenes con escasos medios económicos. Fomento de viviendas de alquiler social.
 - 2.4 Fomento del parque de vivienda protegida en alquiler.
 - 2.5 Cooperación o colaboración a través de convenios entre entidades públicas y privadas.
 - 2.6 Ayudas para la información y gestión de cooperativas

- 3 Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:**
 - 3.1 Realización de un inventario de suelo destinado a vivienda protegida vacante.
 - 3.2 Actualización del patrimonio municipal de suelo.
 - 3.3 Redacción de un Pliego de Condiciones para adjudicación de suelo.
 - 3.4 Fomentar la creación de espacios públicos y zonas verdes, y regenerar aquellos que se encuentren en estado deficiente.

- 3.5 El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.
- 3.6 La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberán poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.
- 3.7 Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- 3.8 Monitorización y venta de aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas, para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

4 Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanística:

- 4.1 Priorizar el desarrollo de la zona del suelo urbano no consolidado
- 4.2 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 los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

5.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

5 Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente:

- 5.1 Subsanan deficiencias en la conservación y mantenimiento de envolvente de los edificios.
- 5.2 Resolver carencias de accesibilidad en los edificios y viviendas.
- 5.3 Adecuar los edificios del municipio a los estándares de eficiencia energética para impulsar la reconversión del sector de construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo
- 5.4 Implantar ascensores.
- 5.5 Realizar Informe de Evaluación de Edificios con inclusión de accesibilidad y certificación de eficiencia energética
- 5.6 Actuaciones 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 del municipio.
- 5.7 Se establecerán 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.

6 Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de infravivienda:

- 6.1 Se intensificarán las inspecciones y acciones municipales y se reforzaran los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

7 Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial:

- 7.1 Impulsar programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

8 Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible:

- 8.1 Promover obras de mejora de accesibilidad de los espacios públicos
- 8.2 Promover obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
- 8.3 Promover obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructura, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
- 8.4 Recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad.
- 8.5 Mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios de la ciudad en su conjunto, en consonancia con las directrices europeas y la normativa andaluza de accesibilidad.
- 8.6 Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas industriales y productivas en desuso, nudos de infraestructuras o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.
- 8.7 A través de Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán las Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

5.2.3 Información y asistencia a la ciudadanía:

9 Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

- 9.1 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas al alquiler de vivienda.

- 9.2 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas al pago de hipoteca de la vivienda habitual.
- 9.3 Proporcionar información y asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.
- 9.4 Dar o mejorar el acceso a la información para la tramitación de ayudas y facilitar la gestión de las mismas
- 9.5 Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- 9.6 Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- 9.7 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.
- 9.8 Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.
- 9.9 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas a la rehabilitación.

10 Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

- 10.1 Se prestará asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- 10.2 Se prestará asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

11 Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:

- 11.1 Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo y Vivienda, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas y ayudas, de observatorio y de concertación con otras administraciones.
- 11.2 Creación de un Registro 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 vivienda