

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ARCOS DE LA FRONTERA

2019 · 2023

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ARCOS DE LA FRONTERA

2019 · 2023



 **AYUNTAMIENTO**
Arcos de la Frontera

craft40
oficina de innovación y creatividad urbana

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para los efectos que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

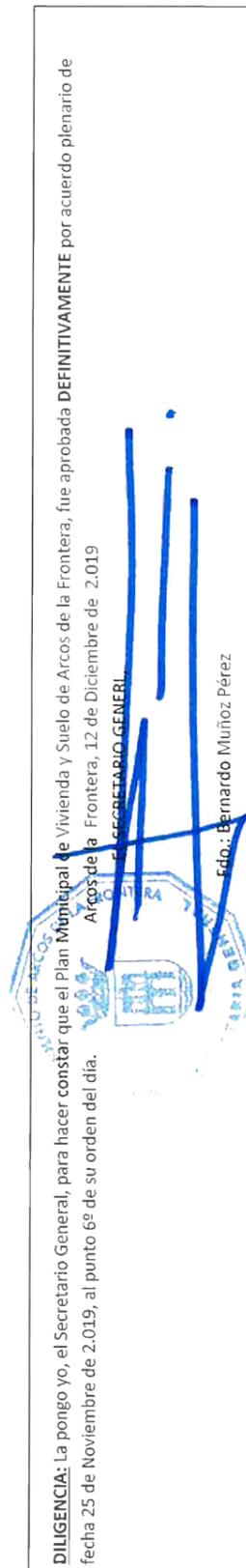
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



SECRETARIO GENERAL

fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

CRÉDITOS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DIRECCIÓN, COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

- Antonio Alanís Arroyo
- Pablo Romero Sedano

craft4o | oficina de innovación y creatividad urbana

COORDINADOR MUNICIPAL

- Delegación de Urbanismo, Infraestructuras y Tráfico – Manuel Garrucho Amarillo
- Jefe de los Servicios Técnicos Municipales - José Luis Alejandro Hernes

COLABORADOR

- Guillermo Manuel Plaza Bermejo

OTROS INTERVINIENTES

- Oficina Municipal del Plan General de Ordenación Urbana – Pedro Ledo Márquez
- Delegación de Asuntos Sociales y Medio Ambiente – Diego Carrera Ramírez
- Delegación de Transparencia, Participación Ciudadana, Nuevas Tecnologías, Juventud y Mayor – Saray Soria García
- Departamento municipal de informática – Eduardo Sánchez
- Técnico Municipal de Patrimonio y Vivienda – Francisco Huertas

PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL PMVS

REDACCIÓN

Guillermo Manuel Plaza Bermejo

ASISTENCIA TÉCNICA

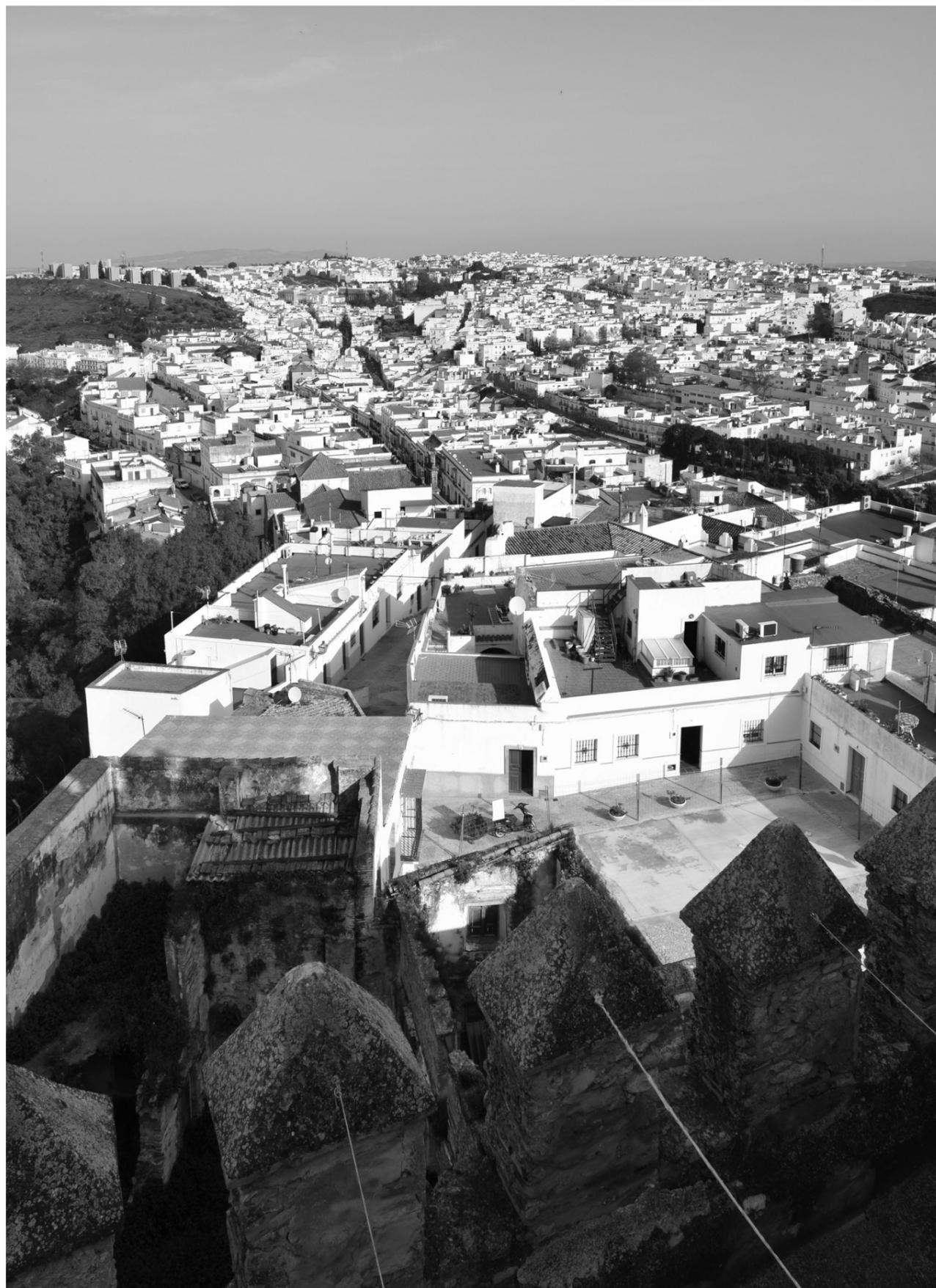
- Antonio Alanís Arroyo
- Pablo Romero Sedano

craft4o | oficina de innovación y creatividad urbana

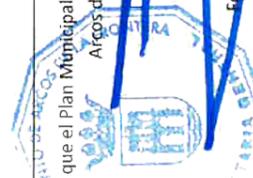
COORDINACIÓN MUNICIPAL

- Delegación de Transparencia, Participación Ciudadana, Nuevas Tecnologías, Juventud y Mayor – Saray Soria García

Créditos fotográficos: Guillermo Manuel Plaza Bermejo



DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

BQO

INTRODUCCIÓN

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



EL SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

ÍNDICE

Bloque 0.	INTRODUCCIÓN
0.1.	Presentación del PMVS de Arcos de la Frontera
0.2.	Antecedentes
0.3.	Marco normativo
0.4.	Bases Metodológicas
0.5.	Objeto del PMVS
0.6.	Estructura del PMVS de Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

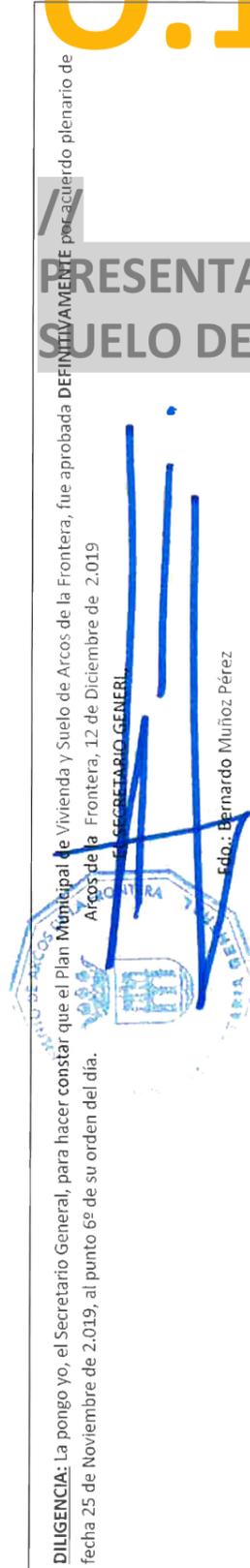
SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



0.1

PRESENTACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARCOS DE LA FRONTERA



El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, PMVS en adelante, analiza el parque residencial del municipio, identifica las necesidades en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, formula objetivos y estrategias, y define actuaciones; programándolas en el tiempo. El PMVS es un instrumento puesto a disposición de las políticas municipales en materia de vivienda, rehabilitación y suelo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local -en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía- otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda.

La situación de crisis económica que desde 2008 sufre España, ha afectado al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado, por la restricción de la necesaria financiación. Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda digna. El Ayuntamiento, dentro sus competencias y posibilidades, debe detectar las prioridades y actuar.

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y concreta las políticas urbanas y de vivienda en el ámbito municipal para los años 2019-2023. El documento tiene por objetivo principal el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso y tenencia de una vivienda digna y adecuada, además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos y el acceso a líneas de financiación autonómicas y estatales de los vecinos de Arcos de la Frontera.

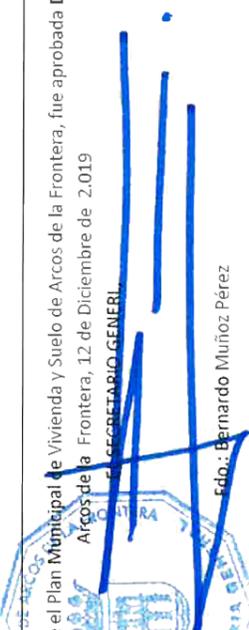
0.2

ANTECEDENTES

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



El Excelentísimo Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en aplicación de la legislación vigente, toma en consideración la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio. En sesión ordinaria, el día 6 de marzo, la Junta de Gobierno Local acuerda llevar a cabo la licitación de un contrato de servicios para la elaboración del PMVS. De acuerdo con esto, a fecha de 15 de marzo de 2018, el Delegado Municipal de Urbanismo de Excmo. Ayuntamiento convoca la licitación “Redacción del Pan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera”. La Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria del día 17 de abril de 2018, adopta el acuerdo de adjudicar el contrato al arquitecto Antonio Alanís Arroyo.

El Excmo. Ayuntamiento realiza el encargo de la redacción del Plan de Comunicación y Participación, y el desarrollo de las acciones al arquitecto Guillermo Plaza Bermejo. Tras esta adjudicación, se desarrollan diferentes acciones de comunicación y participación con el objetivo de dar a conocer el proceso de redacción del Plan, y construir de forma colectiva, el proceso de análisis, diagnóstico y definición de actuaciones que componen el PMVS de Arcos de la Frontera. El equipo redactor del PMVS, la oficina craft40, asesora en la ejecución del Plan de Comunicación y Participación.

La redacción y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera permite y facilita tener acceso a las líneas de ayudas y subvención que la Consejería de Fomento y Vivienda y el Gobierno de España ha puesto tradicionalmente al servicio de los ciudadanos para mejorar el parque de vivienda existente, la promoción de viviendas protegidas y fomento del alquiler.

0.3

MARCO NORMATIVO

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

Este Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la Legislación de Régimen Local establecen. Se considera destacar que la Ley de Autonomía de Andalucía, otorgan a los Ayuntamientos facultades para diseñar y definir políticas e implementar actuaciones en materia de vivienda.

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo vienen regulados en los artículos:

- Artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

MARCO LEGISLATIVO ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL

El artículo 47 de la Constitución Española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Así mismo, la Constitución dispone que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”, de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, con competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y al amparo de su Estatuto de Autonomía, así como los Ayuntamientos, con competencias en vivienda pública, han ido haciendo efectivo este mandato constitucional.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus modificaciones legislativas, ha regulado diversos instrumentos que facilitan la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda, entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la

creación de Patrimonios Públicos de Suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública. Con el objeto de ampliar el esfuerzo de las Administraciones, se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

En este sentido, hay que mencionar que el Planeamiento General vigente en el municipio de Arcos de la Frontera es el Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión del día 27 de octubre de 2000. Dicho Planeamiento General se encuentra actualmente en proceso de adaptación a la LOUA; por tanto, los Planes Parciales que se redactaron y desarrollaron antes de la entrada en vigor de la reserva del 30% de edificabilidad residencial no incluyeron esta reserva específica para VPO en sus determinaciones. Estas particularidades se analizarán en el apartado correspondiente a Reserva de Vivienda protegida en el presente PMVS.

En el año 2010 se aprueba la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, estableciendo la obligación de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía. Esta Ley tiene el objetivo de ofrecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social.

La existencia de estos registros y su coordinación permiten a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS. Tal y como se ha mencionado en la introducción del presente punto, La ley, en su artículo 13, obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Un PMVS es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación con el suelo y al techo residencial.

En definitiva, corresponde al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, sino también su competencia general, la puesta y marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas, así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio.

El art. 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda regula el contenido mínimo de dichos planes y fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes 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 algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
- Estar inscrito en el RPMDVP.

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todos aquellos, especialmente los y las jóvenes, a los que la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda, definiendo por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad**, poniendo límite al esfuerzo que la ciudadanía debe realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

La Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía entra en vigor el 28 febrero 2012, ordenando una nueva redacción a la Letra b) del número 1.A) del artículo 10 de la LOUA, que se indica a continuación:

"b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio. Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que

hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. 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.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas."

Con la ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se introducen matizaciones a la obligación de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial establecida por la Ley 13/2005. Pese a que el vigente Texto Refundido de la Revisión del PGOU de Arcos de la Frontera no está a fecha de hoy adaptado a la LOUA, se menciona expresamente este Artículo por ser especialmente relevante, tal y como se expone en el punto correspondiente de la Memoria.

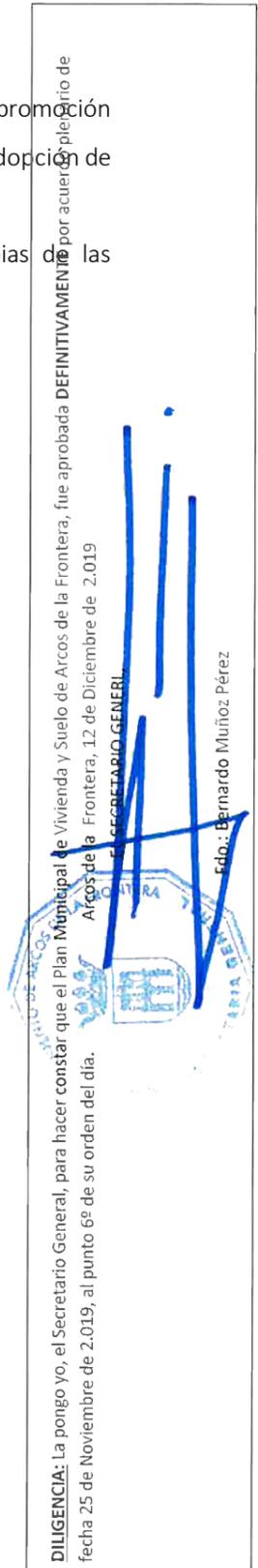
En el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en su artículo 7, también regula el contenido de los PMVS, en coordinación con el artículo 13.2 de la Ley 1/2010.

Respecto al mercado de la vivienda libre, aunque la Ley no lo regula porque, evidentemente, no puede hacerlo, sí que establece a las Administraciones Públicas el deber de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.
- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.
- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo de pleno de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Edto: Bernardo Muñoz Pérez



0.4

BASES METODOLÓGICAS

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica y la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, publicadas por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. Aunque este documento tiene carácter indicativo, conforma uno de los documentos técnicos de referencia.

En todo caso, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera se ha redactado siguiendo lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. En concreto, el contenido está en consonancia con lo especificado en el artículo 13.2 de mencionada Ley; y en el artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, el Ayuntamiento debe remitir el Plan, una vez realizada la aprobación inicial, a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

0.5

//

OBJETO DEL PMVS DE ARCOS DE LA FRONTERA

El PMVS tiene la misión de ser una herramienta para la formulación, implementación y gestión de las políticas urbanas municipales. Entre sus objetivos se encuentran:

- La determinación de las necesidades en materia de vivienda
- El análisis del estado del parque de viviendas
- La definición de las estrategias en materia de vivienda, rehabilitación residencial y regeneración urbana
- La definición de las actuaciones a desarrollar para la consecución de los objetivos marcados

El PMVS está concebido como un documento ágil, orientado a la planificación a corto y medio plazo. Tiene un periodo de vigencia de 5 años como máximo. En contraste con los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), cuyos trámites legales y burocráticos lo hacen documentos muy rígidos, los PMVS son documentos flexibles, pensado para ser revisados cada vez que la coyuntura socioeconómica o el planeamiento de nivel superior cambie. En la actualidad el Ayuntamiento de Arcos se encuentra inmerso en el proceso de redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Se deberá considerar la actualización del presente Plan cuando se produzca la aprobación definitiva del nuevo PGOU.

Para la redacción del presente PMVS se han centrado los esfuerzos en la consecución de un buen diagnóstico de la situación del parque de vivienda en Arcos de la Frontera, con una caracterización pormenorizada de las parcelas residenciales de manera prácticamente individualizada, combinando la información censal con los datos propios municipales y la colaboración con otros organismos y entidades, contrastando siempre que ha sido posible con el trabajo de campo a pie de calle.

DILENCO: La Soginco, el Secretario General para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2019, al punto 25 del orden del día. Fecha: 25 de Noviembre de 2019.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

0.6

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por el pleno del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 12 de Diciembre de 2019.
 Edto.: Bernardo Muñoz Pérez

ESTRUCTURA DEL PMVS DE ARCOS DE LA FRONTERA

Con el fin de cumplir el objetivo central enunciado en el apartado anterior, el PMVS de Arcos de la Frontera aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y es coherente con el diseño del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

El PMVS debe ser abordado desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y las estrategias del Plan.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento en materia de vivienda para un plazo de 5 años, incluyendo la financiación, el seguimiento y la evaluación del Plan.

Por ello, el PMVS se articulará en tres bloques principales y uno introductorio, donde se explicará el marco normativo vigente y las bases metodológicas para su elaboración:

Bloque 1: Información y diagnóstico.

Se afrontará el trabajo analítico con el objetivo de conocer la realidad en materia de vivienda de la ciudad. Con la realización del diagnóstico obtendremos la demanda de viviendas, el estado de conservación de las existentes y la oferta en la ciudad.

Bloque 2: Definición de objetivos y estrategias.

Se definirán los objetivos y se formularán las estrategias necesarias para solventar las problemáticas que se hayan detectado en el diagnóstico previo, apoyándose en la propia capacidad de generación de propuestas del Ayuntamiento y en las obtenidas durante el proceso participativo.

Bloque 3: Programa de actuación.

En el último bloque, se definirá el Plan de Actuación. Contendrá una memoria descriptiva y justificativa de las actuaciones propuestas; separando las actuaciones dirigidas al acceso a la vivienda y las enfocadas a la rehabilitación y regeneración.

Asimismo, deberá fomentarse la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la ciudad, de forma que el PMVS pueda construirse colectivamente. Por ello, **a los tres bloques** que componen el PMVS **habrá de añadirse** desde el inicio de los trabajos un **Plan de Comunicación y Participación** a modo de bloque transversal que dé lugar a un proceso de **reflexión colectiva** para legitimar las decisiones que se adopten y facilitar su aplicación.



ESTRUCTURA PORMENORIZADA DEL PMVS DE ARCOS DE LA FRONTERA

MEMORIA

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 Fdo.: **Bernardo Muñoz Pérez**
 SECRETARIO GENERAL

- Bloque 0.
- 0.1. Presentación del PMVS de Arcos de la Frontera
- 0.2. Antecedentes
- 0.3. Marco normativo
- 0.4. Bases Metodológicas
- 0.5. Objeto del PMVS
- 0.6. Estructura del PMVS de Arcos de la Frontera
- Bloque 1.
- 1.0. Fuentes de Información
- 1.1. Encuadre territorial
 - 1.1.1. Aproximación territorial y paisajística
 - 1.1.2. Estructura urbana
 - 1.1.2.1 Estructura urbana, núcleos secundarios
 - 1.1.2.2 Estructura urbana, agrupación de edificaciones en suelo no urbanizable
 - 1.1.2.3 Estructura urbana, asentamientos urbanos
 - 1.1.2.4 Estructura urbana, hábitat rural diseminado
- 1.2. Análisis de la población y demanda residencial
 - 1.2.1. Análisis demográfico: evolución, estructura y proyecciones de población y hogares
 - 1.2.1.1 Evolución de la población
 - 1.2.1.2 Distribución por edad de la población
 - 1.2.1.3 Población extranjera
 - 1.2.1.4 Proyecciones de población
 - 1.2.1.4 Proyecciones de hogares
 - 1.2.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda
 - 1.2.2.1 Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
 - 1.2.2.2 Necesidades de viviendas que no conllevan medidas sociales complementarias
 - 1.2.2.3 Necesidades de viviendas de personas en riesgo de exclusión habitacional
 - 1.2.2.4 Conclusiones

- 1.3. Análisis del Parque de Vivienda, oferta y mercado de vivienda
 - 1.3.1. Caracterización física del parque de viviendas
 - 1.3.1.1 Análisis de la antigüedad de los inmuebles
 - 1.3.1.2 Estado de conservación de los inmuebles de uso residencial
 - 1.3.1.3 Infravivienda
 - 1.3.2. Grado de obsolescencia del parque de viviendas
 - 1.3.3. Viviendas deshabitadas
 - 1.3.4. Viviendas Protegidas
 - 1.3.5. Análisis de la oferta y mercado de viviendas
- 1.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y del planeamiento local
 - 1.4.1. Planeamiento territorial: POTA
 - 1.4.2. Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera (vigente)
 - 1.4.2.1 Análisis de la capacidad residencial actual del vigente PGOU
 - 1.4.2.2 Análisis de las reservas de suelo para vivienda protegida
- 1.5. Recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda
 - 1.5.1. Patrimonio público residencial existente
 - 1.5.2. Patrimonio público residencial previsto
 - 1.5.3. Recursos económicos y humanos
 - 1.5.2. Patrimonio público residencial previsto
 - 1.5.3. Recursos económicos y humanos

Bloque 2. **OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

2.1. Objetivos

2.2. Estrategias para la consecución de los objetos

Bloque 3. **PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

3.1. Actuaciones: descripción y justificación

3.1.1. Acceso a la vivienda

3.1.2. Rehabilitación, regeneración y adecuación del parque residencial

3.1.3. Información y asistencia al ciudadano

3.1.4. Cuadro resumen de las actuaciones

3.2. Programación y vigencia

3.3. Evaluación económica y financiera

3.4. Gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



BLOQUE GRÁFICO

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019. SECRETARIO GENERAL. Fdo: Bernardo Muñoz Pérez.

1	A.0		Encuadre territorial	
2	A.1		Estructura general del término municipal	
3	A.2	PLANEAMIENTO	Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable - Núcleo principal	
4	A.3		Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable - Núcleos secundarios	
5	A.4		Usos globales. Zonas y sectores - Núcleo principal	
6	A.5		Usos globales. Zonas y sectores - Núcleos secundarios	
7	B.1		Densidad urbana viv/Ha - Núcleo principal	
8	B.2		Morfotipología de la edificación - Núcleo principal	
9	B.3	Morfotipología de la edificación - Núcleos secundarios		
10	B.4	Uso Residencial - Núcleo principal		
11	B.5	Uso Residencial - Núcleos secundarios		
12	B.6	INF. DIAG. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDA	Parcelas residenciales construidas y vacantes - Núcleo principal	
13	B.7		Parcelas residenciales construidas y vacantes - Núcleos secundarios	
14	B.8		Antigüedad de los inmuebles de uso residencial - Núcleo principal	
15	B.9		Antigüedad de los inmuebles de uso residencial - Núcleos secundarios	
16	B.10		Altura de la edificación - Núcleo principal	
17	B.11		Altura de la edificación - Núcleos secundarios	
18	B.12		Estado de conservación-calidad de los inmuebles residenciales - Núcleo principal	
19	B.13		Estado de conservación-calidad de los inmuebles residenciales - Núcleos secundarios	
20	B.14		Ámbitos con concentración de potenciales infraviviendas	
21	B.15		Inmuebles plurifamiliares construidos entre 1954 - 1979 - Núcleo principal	
22	B.16		Inmuebles plurifamiliares construidos entre 1954 - 1979 - Núcleos secundarios	
23	B.17		INF. DIAG. OBSOLESCEN.	Inmuebles plurifamiliares > 3pl. sin ascensor - Núcleo principal
24	B.18			Inmuebles plurifamiliares > 3pl. sin ascensor - Núcleos secundarios
25	B.19			Áreas potenciales de obsolescencia residencial
26	B.20	Vivienda colectiva anterior a 1981 - Núcleo principal		
27	B.21	Vivienda colectiva anterior a 1981 - Núcleos secundarios		
28	B.22	INF. DIAG. VIVIENDA PÚBLICA	Patrimonio público existente y previsto	
29	B.23		Viviendas construidas bajo régimen de protección - Evolución	
30	B.24		Viviendas construidas bajo régimen de protección - Régimen de acceso	
31	B.25		Viviendas construidas bajo régimen de protección - Promotor	

ANEXOS

ANEXO I. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN	
1	Introducción general
2	Objetivos
2.1.	Objetivos principales
2.2.	Objetivos específicos
3	Acciones de comunicación y participación propuestas
4	Desarrollo de acciones
4.1	Fase 1. Redacción
4.2	Fase 2. Tramitación
4.3	Fase 3. Vigencia
5	Memoria de acciones ejecutadas
5.1	Difusión del Proyecto del PMVS de Arcos de la Frontera
5.1.1	Facebook
5.1.2	Twitter
5.1.3	Instagram
5.1.4	Prensa y TV
5.2	Participación en el Proyecto del PMVS de Arcos de la Frontera
5.2.1	Encuesta abierta sobre demanda y necesidades de vivienda
5.2.2	Resultados y conclusiones sobre la encuesta abierta de demanda y necesidades de vivienda
5.2.3	Reuniones de participación y difusión del PMVS
5.3	Jornada técnica sobre Avance del PMVS

BQ I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.


SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

ÍNDICE

Bloque 1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.0. Fuentes de Información

1.1. Encuadre territorial

1.1.1. Aproximación territorial y paisajística

1.1.2. Estructura urbana

1.1.2.1 Estructura urbana, núcleos secundarios

1.1.2.2 Estructura urbana, agrupación de edificaciones en suelo no urbanizable

1.1.2.3 Estructura urbana, asentamientos urbanos

1.1.2.4 Estructura urbana, hábitat rural diseminado

1.2. Análisis de la población y demanda residencial

1.2.1. Análisis demográfico: evolución, estructura y proyecciones de población y hogares

1.2.1.1 Evolución de la población

1.2.1.2 Distribución por edad de la población

1.2.1.3 Población extranjera

1.2.1.4 Proyecciones de población

1.2.1.4 Proyecciones de hogares

1.2.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda

1.2.2.1 Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

1.2.2.2 Necesidades de viviendas que no conllevan medidas sociales complementarias

1.2.2.3 Necesidades de viviendas de personas en riesgo de exclusión habitacional

1.2.2.4 Conclusiones

1.3. Análisis del Parque de Vivienda, oferta y mercado de vivienda

1.3.1. Caracterización física del parque de viviendas

1.3.1.1 Análisis de la antigüedad de los inmuebles

1.3.1.2 Estado de conservación de los inmuebles de uso residencial

1.3.1.3 Infravivienda

1.3.2. Grado de obsolescencia del parque de viviendas

1.3.3. Viviendas deshabitadas

1.3.4. Viviendas Protegidas

1.3.5. Análisis de la oferta y mercado de viviendas

1.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y del planeamiento local

1.4.1. Planeamiento territorial: POTA

1.4.2. Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera (vigente)

1.4.2.1 Análisis de la capacidad residencial actual del vigente PGOU

1.4.2.2 Análisis de las reservas de suelo para vivienda protegida

1.5. Recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda

1.5.1. Patrimonio público residencial existente

1.5.2. Patrimonio público residencial previsto

1.5.3. Recursos económicos y humanos

1.5.2. Patrimonio público residencial previsto

1.5.3. Recursos económicos y humanos

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



1.0

// FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera se han tomado diferentes fuentes de información oficiales que a continuación se detallan:

- Padrón de habitantes del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

- Estadísticas del Padrón continuo a fecha del 1 de enero de 2017, elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

www.ine.es

- Proyección de población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070, elaboradas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/proyecciones/proyecc/index.htm>

- Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035, elaboradas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/proyecciones/proyecchogares/index.htm>

- Información alfanumérica (formato CAT), elaborada por la Dirección General de Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública del Gobierno de España.

<http://www.catastro.meh.es/esp/sede.asp>

- Cartografía vectorial (formato Shapefile), elaborada por la Dirección General de Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública del Gobierno de España.

<http://www.catastro.meh.es/esp/sede.asp>

- Información relativa al Registro Municipal de Demandantes de Viviendas, gestionado por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

- Información relativa a personas en peligro de exclusión habitacional, elaborada por la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

DILIGENCIA: La pongono, el Secretario General para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2019, al punto 6º de su orden del día.
 SECRETARIO GENERAL
 Edo: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



1.1

// ENCUADRE TERRITORIAL

1.1.1. APROXIMACIÓN TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICA

Arcos de la Frontera, municipio con una extensión de 528 km², es el segundo municipio de la provincia de Cádiz, distando 67 Km de la capital, lo cual habla de su importancia territorial. El núcleo principal está situado a 185 metros de altitud sobre el nivel del mar, controlando el entorno desde su situación estratégica.

El término municipal se sitúa en la posición geográfica de 36º 44' 53" de latitud Norte y 2º 07' 07" de longitud Oeste, y se encuentra en sus límites con los municipios de Jerez de la Frontera, Lebrija (Sevilla), Espera, Benaocaz, Villamartín, Prado del Rey, El Bosque, Benaocaz, San José del Valle y Algar.

Arcos de la Frontera es cabeza de partido judicial, aglutinando los municipios de Alcalá del Valle, Algodoles, Espera, El Gastor, Grazalema, Olvera, Prado del Rey, Setenil de las Bodegas, Puerto Serrano, Torre Almirante, Ubrique, Villaluenga del Rosario, Villamartín y Zahara de la Sierra. Por otro lado, dentro del término municipal de Arcos de la Frontera se localizan una serie de núcleos secundarios, estructurantes del territorio, definidos en el apartado 2.1 del presente documento.

Territorialmente, Arcos de la Frontera se sitúa en la zona de transición, a modo de filtro entre la Campiña y la Sierra, es decir, entre dos de las tres unidades naturales en las que tradicionalmente se divide la provincia de Cádiz: Campiña, Litoral y Sierra.

En el análisis del entorno de la Ciudad de Arcos de la Frontera no solo se valora el núcleo de población principal sino también su realidad cercana, conjugando la visión del territorio del medio físico y los elementos históricos-arquitectónicos, ya que el paisaje es el resultado de la interacción histórica del hombre sobre el hábitat natural donde habita. En el paisaje natural de Arcos de la Frontera se puede distinguir tres zonas:

DILIGENCIA: por el Sr. Secretario Municipal, para hacer constar que el Sr. Secretario Municipal de Arcos de la Frontera, en su orden del día de fecha 2 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de 185 votos a favor, 17 en contra y 0 abstenciones, el día 17 de Diciembre de 2019.

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Al oeste, la zona de campiña, donde predominan las areniscas calcáreas y las arcillas, lo que confiere al paisaje un relieve alomado muy suave debido a la acción del hombre en tanto en cuanto ha explotado los recursos agrícolas, cuyas alturas no sobrepasan los 100 m sobre el nivel del mar.

Al este, la zona serrana, donde predominan las areniscas, las margas y las calizas. Estos materiales más antiguos componen un relieve mucho más accidentado y abrupto, superando los 400 m sobre el nivel del mar. En él se observa una mayor densidad de vegetación debido a la ausencia de explotación agrícola, incorporándose al paisaje el porte arbóreo y encontrándose masas forestales compuestas por alcornoques, encinas y acebuches.

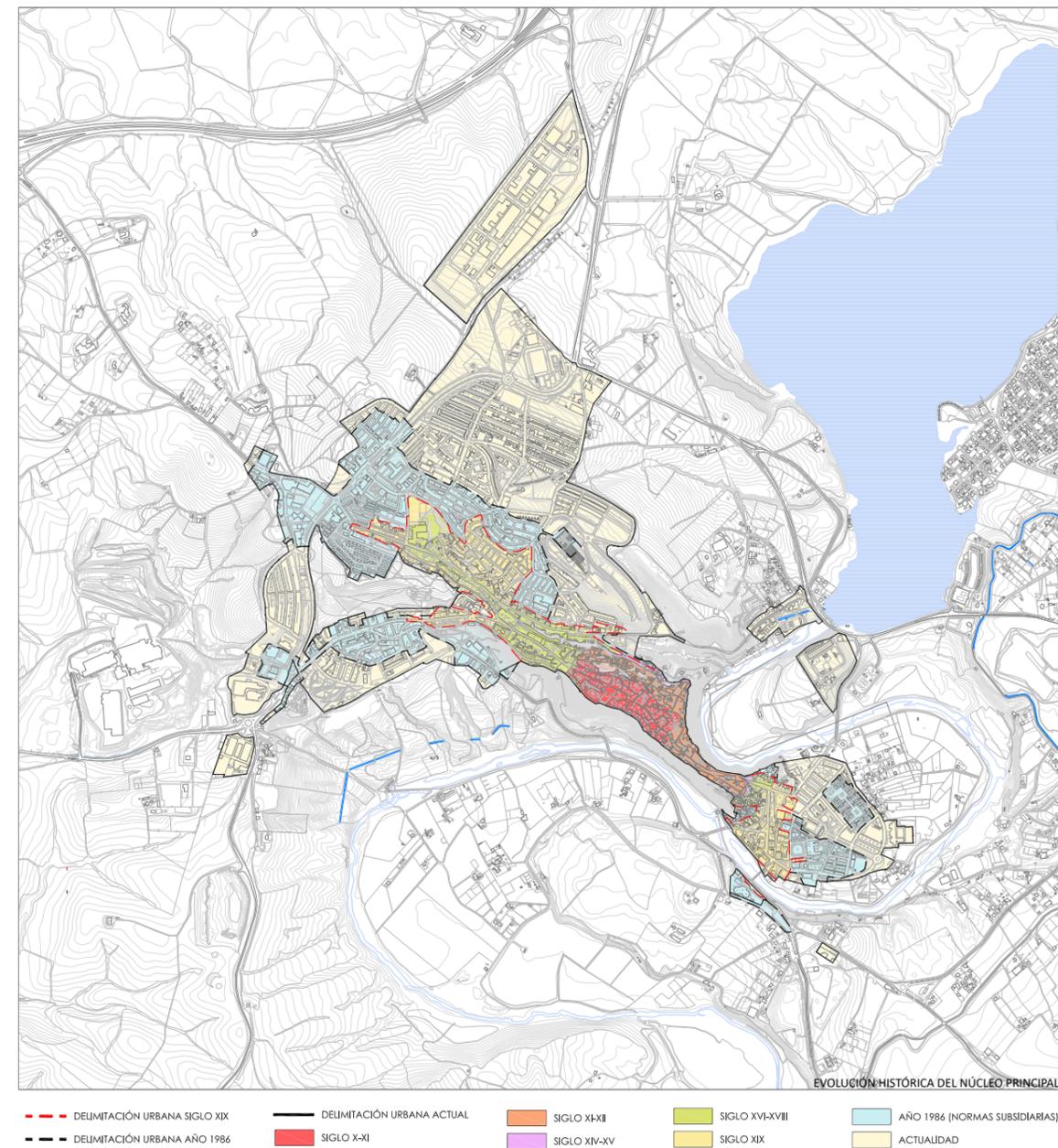
Entre estas dos zonas, una de transición que participa de las características de ambas y donde la variedad cromática de los cultivos de la campiña está salpicada por algunas masas forestales.

Arcos de la Frontera, se sitúa en una posición estratégica sobre el escarpe denominado “La Peña”, tallado por el paso del río Guadalete. Dicha posición le confiere a la ciudad un carácter defensivo al situarse en altura, así como también le aporta una visión de todo el territorio inmediato. Por otro lado, y al estar en contacto con el río Guadalete, la necesidad de agua de la población quedaba satisfecha. Es por todo esto por lo que se explica la situación original de la ciudad, que lógicamente en la actualidad engloba crecimientos urbanos y su tamaño, situación se han visto modificados con el paso del tiempo.

El núcleo principal de Arcos de la Frontera situado sobre la zona central del término municipal corresponde a la evolución del primer asentamiento que se define en época musulmana. Tras la conquista cristiana se van a producir en la ciudad los clásicos derribos de las líneas de muralla al abandonarse su función defensiva.

En el caso que nos ocupa, y debido a que la ciudad se ve defendida también por los escarpes, las murallas tenían un carácter complementario a esta defensa que reforzaba su valor. Es en este momento, con las murallas sin presencia en la ciudad, cuando ésta da el salto y se extiende en el territorio inmediato, que dadas las circunstancias topográficas se producen en dirección noroeste-sureste en continuidad con la ciudad primitiva.

Por lo tanto, la ciudad moderna que hoy conocemos implica la continuidad de la evolución de la ciudad original, que en su mayor medida en el siglo XX es cuando experimenta su mayor crecimiento. Dado que en el sureste el río Guadalete mediante sus meandros pone un límite físico de crecimiento a la ciudad, ésta continúa su expansión y se desarrolla en las tierras ubicadas en continuidad hacia el noroeste.



Evolución histórica. Fuente: Avance del Plan General de Arcos de la Frontera.

1.1.2. ESTRUCTURA URBANA

Se va a definir la estructura urbana del municipio de Arcos de la frontera cómo el conjunto de espacios públicos que constituyen el sistema, Ciudad. Mediante estos espacios públicos, será a través de los cuales se entiende que se comunica y funciona la ciudad conectando el conjunto de sus edificaciones.

El sistema de espacios públicos está compuesto de lugares de centralidad que serán los encargados de ordenar el resto de la ciudad mediante las conexiones que existen entre estos (vianos estructurantes) y con el resto de la ciudad (vianos secundarios).

Todo ello estará siempre condicionado por la topografía en la que se asienta el municipio, en especial en la zona del centro histórico que se desarrolla sobre el escarpe esculpido por el río Guadalete. Centro histórico que se caracteriza por una trama urbana orgánica e irregular de procedencia árabe, mientras que en el resto de la ciudad y debido también al carácter accidentado del terreno, la trama urbana posee una geometría irregular que busca adaptarse a la topografía en la que se ubica. Serán pocos los espacios donde la orografía permite una ordenación urbana regular, estos casos se darán en mayor medida en los núcleos secundarios y crecimientos de relativa reciente creación.

1.1.2.1 ESTRUCTURA URBANA, NÚCLEOS SECUNDARIOS (BARRIADAS RURALES)

Además del núcleo principal como es Arcos de la Frontera, se cuenta en el término municipal con diferentes núcleos secundarios que han ido adquiriendo tal importancia en el territorio que actualmente se encargan de estructurarlo y ordenarlo. Como núcleos secundarios en la localidad se destacan los siguientes:

- **El Santiscal:** Creado a partir del año 1966, fecha en la que se inaugura el embalse. Fueron los años 90 en los cuales el crecimiento residencial tuvo su mayor auge.
- **Jédula:** Originado a partir de asentamientos Neolíticos aparentemente. Fue en el siglo XIX con la industria Algodonera y Azucarera cuando tuvo su resurgir.
- **Junta de los Ríos:** Parece ser que se sitúa en un enclave estratégico histórico, siendo el punto donde el río Majaceite se une al Guadalete.
- **La Misericordia:** Creado en los años 60 como poblado vinculado el sector agrícola
- **La Perdiz:** Creado en los años 60 vinculado a la actividad agrícola
- **Las Abiertas:** Creado en los años 50 para satisfacer la demanda de uso agrícola
- **Vega de los Molinos:** Creado en los años 60 como poblado de colonización para gestionar la actividad agraria
- **La Pedrosa:** Creado en los años 60 como poblado de colonización
- **Campo de Golf:** Considerado como un complejo turístico-residencial que inició su desarrollo a principios del año 2000.

Todos ellos, como ya se ha comentado anteriormente, comparten la característica de en su mayor medida gracias a la topografía donde se ubican pueden desarrollar tramas urbanas regulares que en el núcleo principal serían de difícil desarrollo.

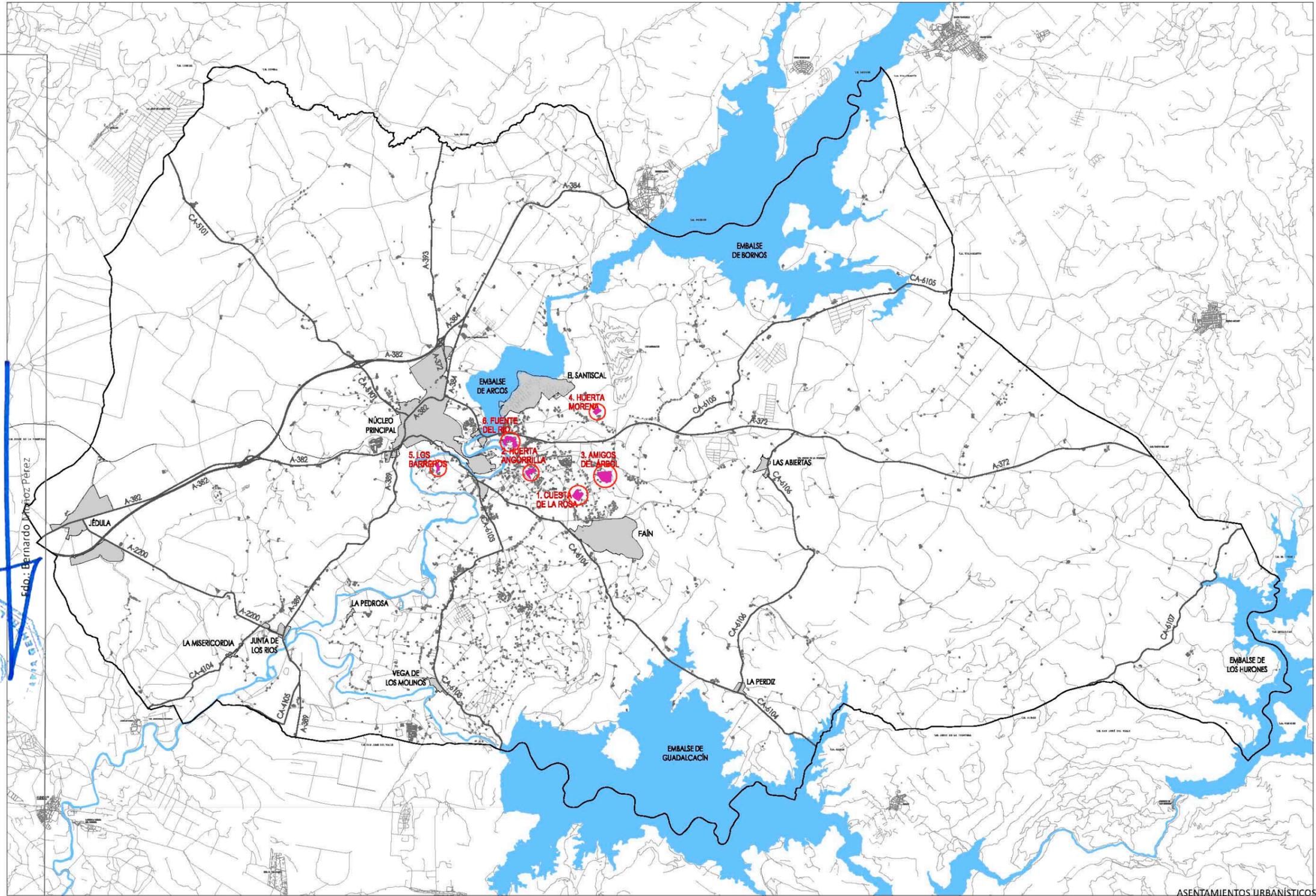
DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobado por acuerdo plenario de la Junta de Gobierno Municipal de Arcos de la Frontera, el día 25 de noviembre de 2019, al punto 6º de su orden del día.

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

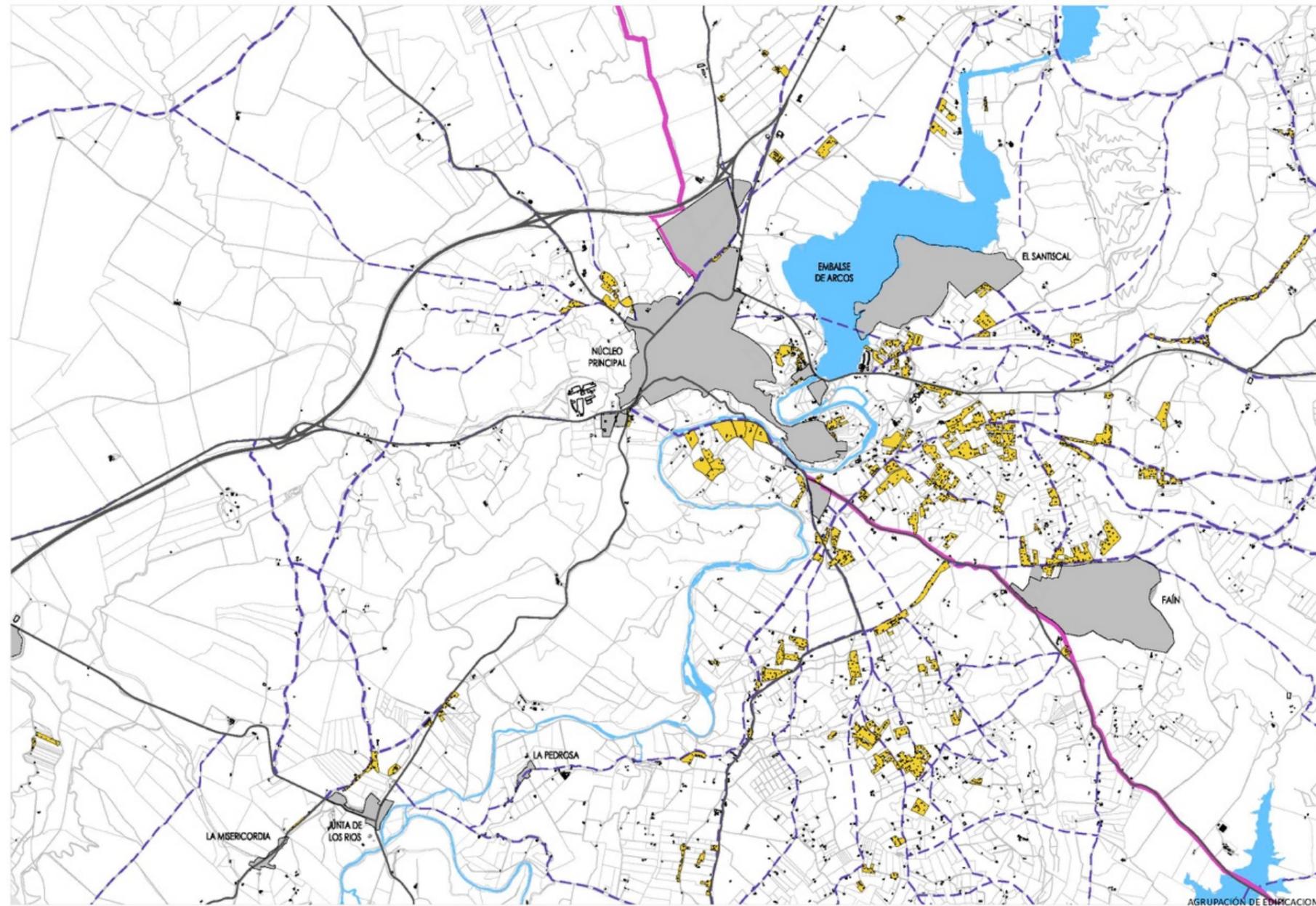


- NÚCLEOS DE POBLACIÓN
- RIOS Y EMBALSES
- CARRETERAS COMARCALES, AUTONÓMICAS Y AUTOVÍA
- ASENTAMIENTO URBANÍSTICO
- EDIFICACIONES DISPERSAS

Evolución histórica. Fuente: Avance del Plan General de Arcos de la Frontera.

1.1.2.2 ESTRUCTURA URBANA, AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES (SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE):

Extraído del avance PGOU, que está actualmente en redacción, se hace una distinción de agrupaciones de edificaciones en el término municipal de la localidad. Para la definición de estas agrupaciones se ha tomado la delimitación de distintos ámbitos con edificaciones próximas entre sí. En total se han identificado y delimitado 137, predominando el uso residencial, con una superficie total de unas 296 Has y 1.487 viviendas.



Evolución histórica. Fuente: Avance del Plan General de Arcos de la Frontera.

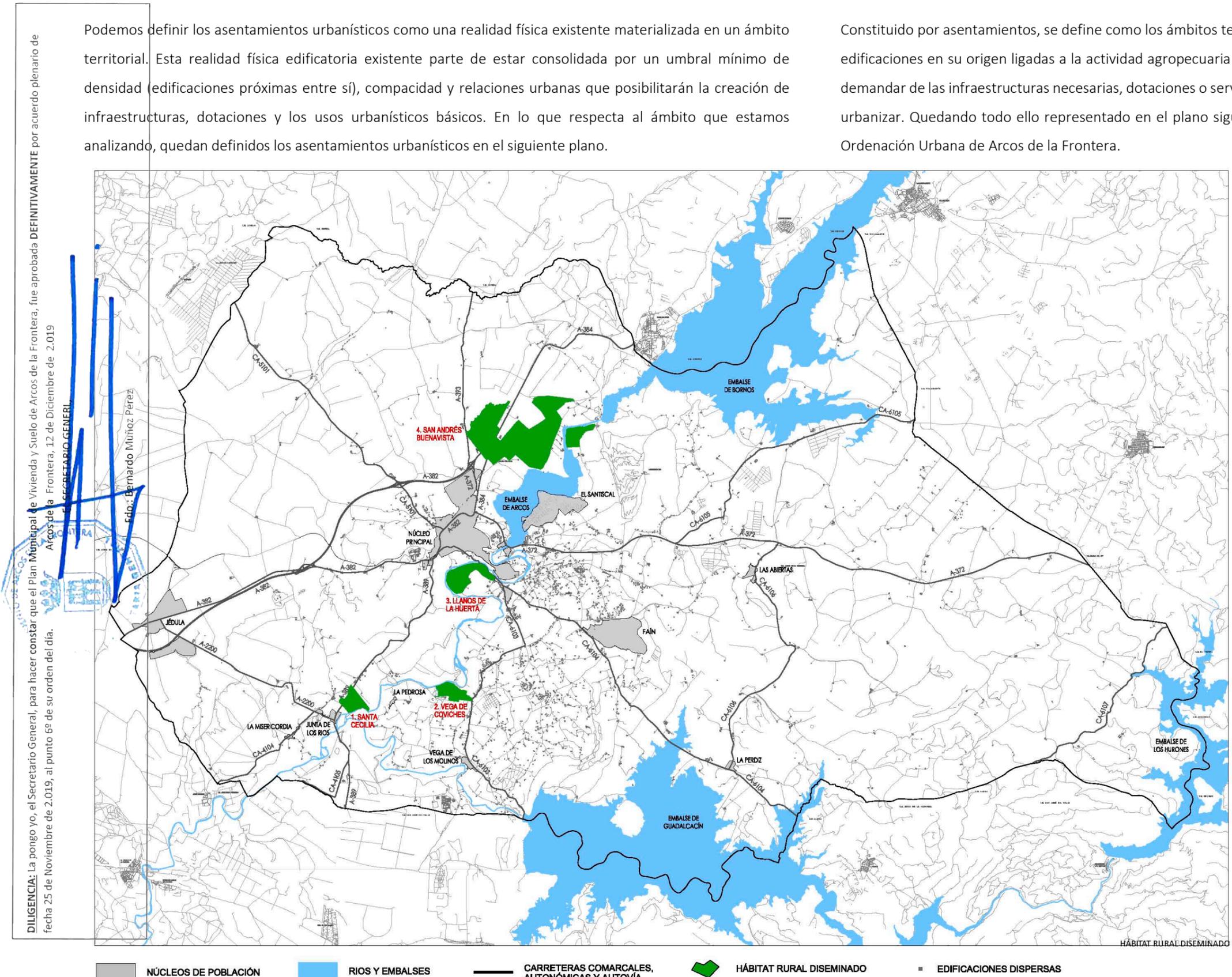
DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.1.2.3 ESTRUCTURA URBANA, ASENTAMIENTOS URBANOS (SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE)

Podemos definir los asentamientos urbanísticos como una realidad física existente materializada en un ámbito territorial. Esta realidad física edificatoria existente parte de estar consolidada por un umbral mínimo de densidad (edificaciones próximas entre sí), compacidad y relaciones urbanas que posibilitarán la creación de infraestructuras, dotaciones y los usos urbanísticos básicos. En lo que respecta al ámbito que estamos analizando, quedan definidos los asentamientos urbanísticos en el siguiente plano.

1.1.2.4 ESTRUCTURA URBANA, HABITAT RURAL DISEMINADO (SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE):

Constituido por asentamientos, se define como los ámbitos territoriales sobre los que se asientan conjuntos de edificaciones en su origen ligadas a la actividad agropecuaria y sin estructura urbana que las defina. Pudiendo demandar de las infraestructuras necesarias, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no sea preciso urbanizar. Quedando todo ello representado en el plano siguiente, obtenido del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.



Evolución histórica. Fuente: Avance del Plan General de Arcos de la Frontera.

1.2

// ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

1.2.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: EVOLUCIÓN, ESTRUCTURA Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

Este apartado tiene por objetivo realizar un análisis pormenorizado de la población del municipio de Arcos de la Frontera. Busca ofrecer una aproximación rigurosa del estado actual, a partir del cual, identificar tendencias poblacionales. Los resultados obtenidos permitirán detectar las problemáticas y necesidades habitacionales en la actualidad, y pronosticar las futuras a corto y medio plazo, fundamentando el Programa de Actuación.

Se analiza la evolución de la población de los últimos 15 años (2002 -2017), a fin de comprobar su comportamiento durante el periodo de máxima expansión inmobiliaria (2006 – 2008) y la crisis económica-financiera (a partir del 2008). Se compara la evolución del municipio con las tendencias de la provincia.

Las fuentes de información principales son el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Se analizarán el Padrón Municipal de Habitantes, con registros desde 1996- con excepción del año 1997- hasta el año 2017 (hay un avance de los datos para el año 2018); y el censo de Población y Vivienda. Ambas fuentes arrojan datos oficiales que nos permiten realizar un análisis demográfico riguroso.

1.2.1.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

El municipio de Arcos de la Frontera tiene una población de 30.983 habitantes a 1 de enero de 2017, según los datos estadísticos del Padrón Continuo publicados por el INE. En los últimos 15 años, la población ha crecido en 2.614 personas. Al analizar la evolución de la población desde 2002, se detectan tres etapas con tendencias bien diferenciadas: 2002-2008, 2009-2011 y 2011-2017.

La primera etapa, desde 2002 hasta 2008, se caracteriza por un fuerte crecimiento de la población. Durante los 6 años de este primer periodo, la tasa media anual de crecimiento fue de 1,475 %, es decir, la población creció

Aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de
 el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 12 de
 Diciembre de 2019.
 SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

una media de 441,3 personas por año; suponiendo un crecimiento absoluto de 2.648 personas. Al comparar con la evolución de la población en la provincia, se detecta que durante estos años la característica fue también el crecimiento sostenido, alcanzando una tasa media anual de crecimiento de 1,118 %: 0,357 puntos por debajo. Se concluye que la intensidad del crecimiento en el municipio fue significativamente mayor a la sufrida por la provincia.

El segundo periodo identificado abarca desde 2009 a 2011. Durante esta etapa se detecta una desaceleración en el crecimiento, tendiendo hacia la estabilización de la población o incrementos leves. La tasa de variación media en estos años de 0,51 %, algo menor que la de la provincia para los mismos años (0,623 %). El estancamiento que sufrió Arcos de la Frontera fue mucho más acentuado que el sufrido por el conjunto de la provincia de Cádiz.

El tercer ciclo determinado, desde 2012 hasta 2017 (último año del estudio), se caracteriza por un descenso constante de la población en el municipio. El índice medio de variación durante los 6 años de esta etapa fue de 0,272 % mientras, en la provincia, en esos mismos años, la tasa media anual fue de 0,055, lo que equivale a un estancamiento. Esta afirmación se argumenta al analizar las tasas de variación durante este periodo: oscilan entre índices negativos y positivos, pero con valores muy bajos.

Los tres periodos identificados en la evolución de la población de Arcos de la Frontera tienen una relación directa con la situación socioeconómica. La primera etapa coincide con una fuerte expansión económica caracterizada por la actividad urbanística desenfrenada. El cenit de este ciclo económico se produjo en el 2006, año de mayor intensidad de la denominada *burbuja inmobiliaria*, coincidiendo con el año de mayor crecimiento de población. La población creció en 603 personas (tasa de crecimiento de 2,02 %) desde el 1 de enero de 2006 al 1 de enero de 2007.

ARCOS DE LA FRONTERA				
PERIODOS IDENTIFICADOS	AÑO	POBLACIÓN	VARIACIÓN ABSOLUTA (habitantes)	VARIACIÓN MEDIA (habitantes / año)
PRIMERO	2002	28.369	2.648	441
	2008	31.017		
SEGUNDO	2009	31.210	286	143
	2011	31.496		
TERCERO	2012	31.417	-434	-87
	2017	30.983		

Comparación de la evolución de la población en los últimos 15 años en Arcos de la Frontera y la provincia de Cádiz. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE. Nota: los datos de publicación corresponden a fecha de 1 de enero del año especificado.

AÑO	ARCOS DE LA FRONTERA		PROVINCIA	
	POBLACIÓN	VARIACIÓN	POBLACIÓN	VARIACIÓN
2002	28.369		1.140.793	
2003	28.735	1,29	1.155.724	1,31
2004	29.079	1,20	1.164.374	0,75
2005	29.420	1,17	1.180.817	1,41
2006	29.905	1,65	1.194.062	1,12
2007	30.508	2,02	1.207.343	1,11
2008	31.017	1,67	1.220.467	1,09
2009	31.210	0,62	1.230.594	0,83
2010	31.449	0,77	1.236.739	0,50
2011	31.496	0,15	1.243.519	0,55
2012	31.417	-0,25	1.245.164	0,13
2013	31.410	-0,02	1.238.492	-0,54
2014	31.250	-0,51	1.240.175	0,14
2015	31.193	-0,18	1.240.284	0,01
2016	31.114	-0,25	1.239.889	-0,03
2017	30.983	-0,42	1.239.435	-0,04

Comparación de la evolución de la población en los últimos 15 años en Arcos de la Frontera y la provincia de Cádiz. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE. Nota: los datos de publicación corresponden a fecha de 1 de enero del año especificado.

El 15 de septiembre de 2007, con el colapso del banco Lehman Brothers, comenzaba una crisis financiera y económica mundial sin precedentes en la historia reciente, que afectó de forma muy intensa a España. Hay una amplia bibliografía científica que analiza este hecho. El cambio de tendencia en la evolución de la población en Arcos de la Frontera coincide con el inicio de la crisis económica. Pasa de un ciclo caracterizado por una variación media de 441 habitantes por año, a un incremento de 143 personas al año. Esta desaceleración en el crecimiento va aumentando de forma progresiva tendiendo al estancamiento de la población.

En el año 2012 se produce un punto de inflexión: la variación de población comienza a ser negativa. Es decir, Arcos de la Frontera comienza a perder habitantes. La tendencia continúa hasta 2017, último año del estudio. Este fenómeno tiene relación directa con la crisis económica. La mayoría de las predicciones de instituciones, organismos y especialistas, siempre sostuvieron que la duración de la crisis sería mucho menor. Este mensaje, sumado a la inercia del ciclo alcista que continuó realizando prácticas durante los primeros años de la depresión económica, hizo que los efectos sociales, en un primer momento, no tuvieran un mayor impacto. Fue a partir de 2012, después de 4 años ciclo, cuando los impactos sociales comenzaron a notarse con mayor intensidad. Esta puede ser una explicación del fenómeno que sufre el municipio desde 2012, cuyo resultado es la pérdida de 434 empadronados.

Atendiendo a la distribución por sexo, Arcos de la Frontera tiene 15.515 hombres y 15.468 mujeres, a 1 de enero de 2017, según los datos estadísticos del Padrón Continuo publicados por el INE. Es decir, tiene una distribución equitativa entre hombres (50,07 %) y mujeres (49,93 %). La evolución desde 2002 ha sido similar. La población de hombres se ha incrementado en un 8,55% y la de mujeres en un 8,32%.

Al analizar de forma pormenorizada la evolución de la población de los últimos 15 años atendiendo a su distribución por sexo, se observa que no hay ningún rasgo significativo que pueda dar una información demográfica relevante para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio. El comportamiento del grupo de hombres y de mujeres ha sido muy similar en los diferentes censos poblacionales identificados y analizados al principio de este epígrafe.

ARCOS DE LA FRONTERA						
AÑO	POBLACIÓN TOTAL	VARIACIÓN (%)	HOMBRES	VARIACIÓN (%)	MUJERES	VARIACIÓN (%)
2002	28.369	8,44	14.188	8,55	14.181	8,32
2008	30.983		15.515		15.468	

Evolución de la población distribuida por sexos en los últimos 15 años en términos absolutos Arcos de la Frontera y la provincia de Cádiz. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE. Nota: los datos de publicación corresponden a fecha de 1 de enero del año especificado.

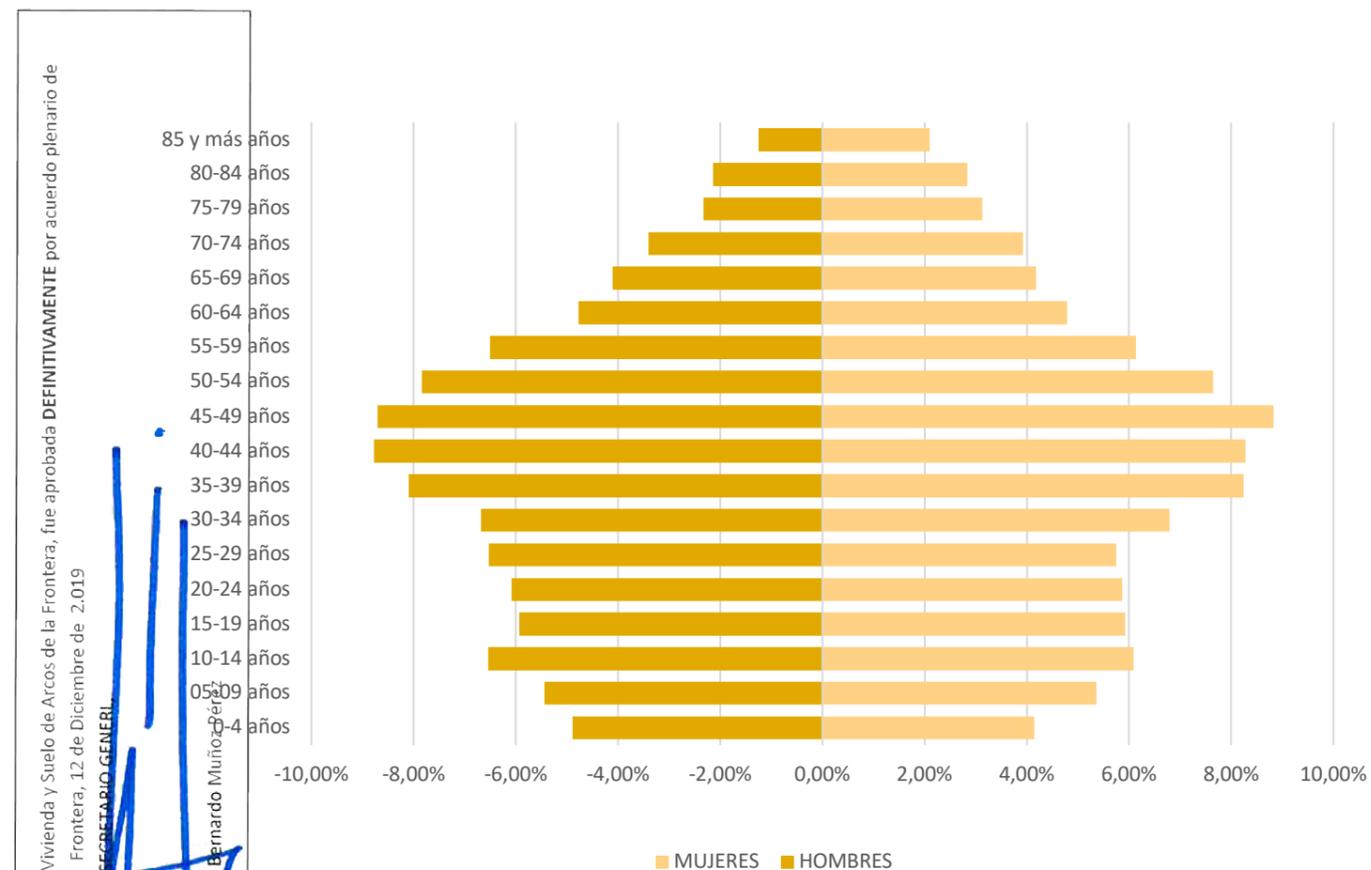
ARCOS DE LA FRONTERA								
AÑO	POBLACIÓN	VARIACIÓN	HOMBRES	VARIACIÓN (%)	VARACIÓN (habitantes)	MUJERES	VARIACIÓN (%)	VARACIÓN (habitantes)
2002	28.369		14.188			14.181		
2003	28.735	1,29	14.367	1,26	179	14.368	1,32	187
2004	29.079	1,20	14.550	1,27	183	14.529	1,12	161
2005	29.420	1,17	14.707	1,08	157	14.713	1,27	184
2006	29.905	1,65	14.952	1,67	245	14.953	1,63	240
2007	30.508	2,02	15.291	2,27	339	15.217	1,77	264
2008	31.017	1,67	15.561	1,77	270	15.456	1,57	239
2009	31.210	0,62	15.642	0,52	81	15.568	0,72	112
2010	31.449	0,77	15.780	0,88	138	15.669	0,65	101
2011	31.496	0,15	15.793	0,08	13	15.703	0,22	34
2012	31.417	-0,25	15.727	-0,42	-66	15.690	-0,08	-13
2013	31.410	-0,02	15.722	-0,03	-5	15.688	-0,01	-2
2014	31.250	-0,51	15.647	-0,48	-75	15.603	-0,54	-85
2015	31.193	-0,18	15.624	-0,15	-23	15.569	-0,22	-34
2016	31.114	-0,25	15.583	-0,26	-41	15.531	-0,24	-38
2017	30.983	-0,42	15.515	-0,44	-68	15.468	-0,41	-63

Evolución de la población distribuida por sexos en los últimos 15 años en Arcos de la Frontera y la provincia de Cádiz. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE. Nota: los datos de publicación corresponden a fecha de 1 de enero del año especificado.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.2.1.2 DISTRIBUCIÓN POR EDAD DE LA POBLACIÓN



Distribución de la población de Arcos de la Frontera por grupos de edades. Datos a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE.

Este gran grupo de habitantes, en pocas décadas, se convertirán en personas mayores. Si además, se considera que la esperanza de vida cada vez es mayor, se puede pronosticar que a medio plazo habrá un volumen de ciudadanos que requerirán especificaciones en materia de accesibilidad en viviendas, edificios y espacio urbano. El cenit de este fenómeno excede el plazo temporal del presente Plan, no obstante, deberá ser contemplado como uno de los retos habitacionales que deberá afrontar Arcos de la Frontera.

	ARCOS DE LA FRONTERA			
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES (%)	MUJERES (%)
0-4 años	759	641	4,89%	4,14%
05-09 años	843	829	5,43%	5,36%
10-14 años	1.014	941	6,54%	6,08%
15-19 años	920	916	5,93%	5,92%
20-24 años	944	907	6,08%	5,86%
25-29 años	1.012	889	6,52%	5,75%
30-34 años	1.037	1.051	6,68%	6,79%
35-39 años	1.256	1.275	8,10%	8,24%
40-44 años	1.362	1.281	8,78%	8,28%
45-49 años	1.351	1.365	8,71%	8,82%
50-54 años	1.216	1.183	7,84%	7,65%
55-59 años	1.010	949	6,51%	6,14%
60-64 años	741	741	4,78%	4,79%
65-69 años	637	647	4,11%	4,18%
70-74 años	528	606	3,40%	3,92%
75-79 años	361	484	2,33%	3,13%
80-84 años	331	438	2,13%	2,83%
85 y más años	193	325	1,24%	2,10%

Distribución de la población de Arcos de la Frontera por grupos de edades. Datos a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE.

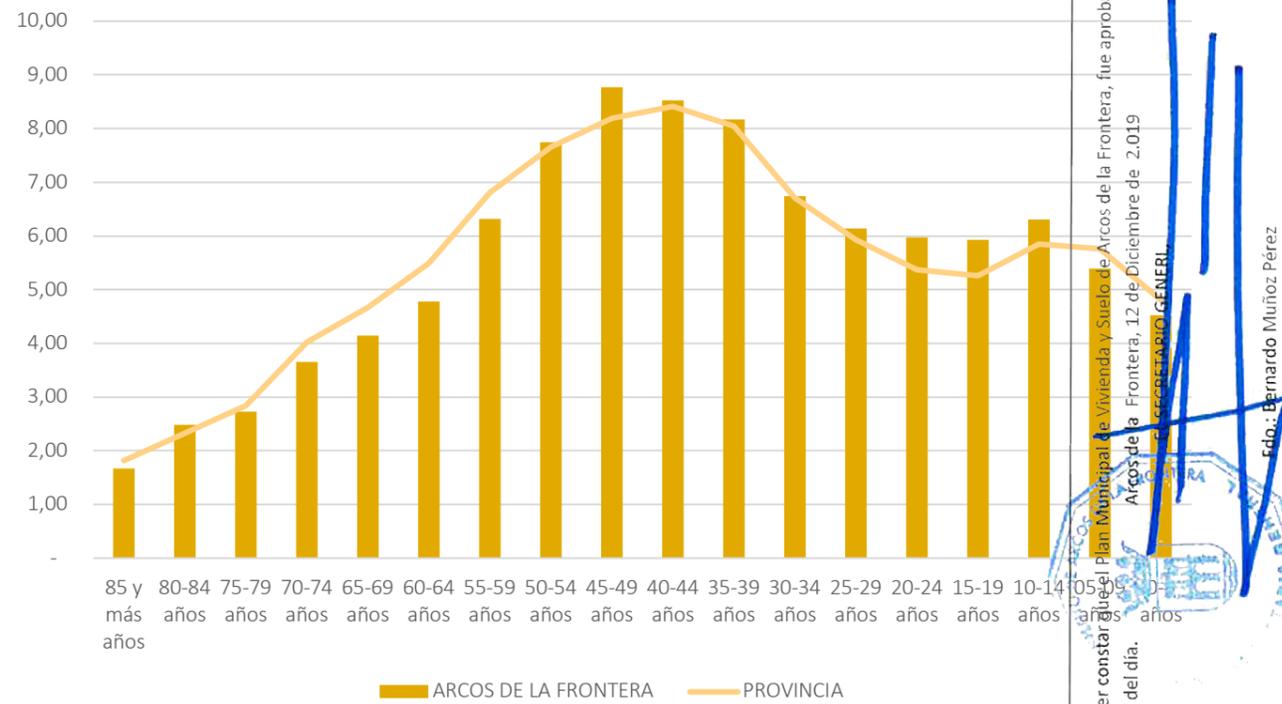
Al analizar los grupos por debajo de 30 años de edad, éstos decrecen significativamente. Frente los anteriores que sobrepasaban el 8 %, éstos apenas sobrepasan el 6%, estando en muchas ocasiones por debajo. Los nacidos entre 1983 y 2007 (un arco de 34 años, como en el caso anterior) acumulan el 31,08 %, es decir, 8,45 puntos por debajo. Se observa que los grupos, cuanto menor edad, constan de menos personas.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Secretario General: Bernardo Muñoz Perís

	85 y más años	80-84 años	75-79 años	70-74 años	65-69 años	60-64 años	55-59 años	50-54 años	45-49 años	40-44 años	35-39 años	30-34 años	25-29 años	20-24 años	15-19 años	10-14 años	05-09 años	0-4 años	TOTAL
2002	298	402	664	950	1.223	1.127	1.244	1.301	1.534	1.946	2.319	2.595	2.525	2.564	2.223	1.987	1.782	1.685	28.369
2003	302	427	648	1.037	1.213	1.104	1.250	1.388	1.651	1.990	2.421	2.639	2.515	2.512	2.192	1.953	1.758	1.735	28.735
2004	308	461	656	1.108	1.121	1.167	1.302	1.419	1.687	2.054	2.526	2.656	2.579	2.437	2.135	1.924	1.742	1.797	29.079
2005	336	487	713	1.136	1.087	1.152	1.354	1.427	1.782	2.196	2.562	2.725	2.568	2.362	2.126	1.880	1.801	1.726	29.420
2006	351	480	741	1.153	1.085	1.178	1.300	1.510	1.941	2.294	2.671	2.680	2.594	2.306	2.028	1.955	1.816	1.822	29.905
2007	370	493	781	1.133	1.066	1.254	1.333	1.564	2.008	2.450	2.778	2.690	2.597	2.249	2.074	1.921	1.834	1.913	30.508
2008	394	497	891	1.114	1.053	1.274	1.413	1.676	2.038	2.579	2.820	2.676	2.574	2.225	2.071	1.892	1.863	1.967	31.017
2009	410	503	957	1.036	1.127	1.340	1.431	1.719	2.128	2.667	2.801	2.696	2.480	2.167	2.043	1.851	1.912	1.942	31.210
2010	432	536	981	1.008	1.142	1.389	1.455	1.825	2.262	2.674	2.835	2.669	2.392	2.146	1.988	1.887	1.899	1.929	31.449
2011	407	570	995	1.012	1.168	1.335	1.533	1.967	2.333	2.736	2.767	2.681	2.303	2.030	2.015	1.879	1.925	1.840	31.496
2012	428	606	980	976	1.236	1.342	1.550	2.002	2.459	2.802	2.713	2.610	2.201	2.049	1.933	1.860	1.975	1.695	31.417
2013	427	651	947	972	1.242	1.420	1.630	2.030	2.551	2.809	2.669	2.539	2.149	2.020	1.877	1.879	1.974	1.624	31.410
2014	425	718	890	1.042	1.283	1.417	1.649	2.099	2.616	2.781	2.665	2.428	2.080	1.966	1.836	1.910	1.958	1.487	31.250
2015	457	737	845	1.061	1.328	1.406	1.758	2.196	2.618	2.822	2.601	2.312	2.011	1.900	1.869	1.905	1.913	1.454	31.193
2016	482	762	854	1.067	1.289	1.450	1.910	2.271	2.694	2.706	2.617	2.222	1.879	1.919	1.846	1.920	1.811	1.415	31.114
2017	518	769	845	1.134	1.284	1.482	1.959	2.399	2.716	2.643	2.531	2.088	1.901	1.851	1.836	1.955	1.672	1.400	30.983

Tabla comparativa con la distribución de la población por grupos de edades de Arcos de la Frontera de los últimos 15 años. Nota: columna expresa porcentajes; fila inferior expresa grupos de edades. Datos a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE.

Al analizar la evolución que ha sufrido Arcos por grupos de edades, podemos ver cómo en los últimos 15 años el número de personas de más de 85 años ha crecido un 173,83 %. Es decir, de 298 en 2002, ha pasado a haber 518 personas en 2017. Si atendemos al grupo anterior (personas entre 80 y 84 años), se observa que ha evolucionado de 402 habitantes (a 1 de enero de 2002) a 796 mayores (a 1 de enero de 2017). Es decir, casi un 200%. Estos datos muestran el envejecimiento paulatino de la población de Arcos de la Frontera. Sin embargo, si atendemos al grupo de 0 a 4 años, mientras en 2002 acumulaba 1.685 personas, en 2017 apenas alcanza los 1.400.



Comparación de la distribución de la población por grupos de edades de Arcos de la Frontera y la provincia de Cádiz. Nota: columna expresa porcentajes; fila inferior expresa grupos de edades. Datos a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo publicados por el INE.

Al comparar la distribución de la población por grupos de edades de Arcos de la Frontera con el de la provincia de Cádiz (gráfica superior), se observa como las tendencias y dinámicas del municipio y la provincia son muy similares. Esto denota que la distribución en Arcos responde a influencias globales y no locales.

DILIGENCIA: La ponga en el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por el Pleno de Arcos de la Frontera, el día 12 de Diciembre de 2019.
 SECRETARIO GENERAL
 Fdo: Bernardo Muñoz Pérez

1.2.1.3 POBLACIÓN EXTRANJERA

Arcos de la Frontera, a fecha de 1 de enero de 2017, tenía 530 habitantes de nacionalidad extranjera, lo que supone un 1,71% respecto del total de habitantes del municipio. El índice de población extranjera es menor en el municipio que en la provincia de Cádiz. La provincia tiene un índice de 3,30 % de extranjeros; es decir, 1,59 puntos por encima, casi el doble.

COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA DE ARCOS DE LA FRONTERA				TASA EXTRANJEROS EN LA PROVINCIA (%)
NACIONALIDAD	AÑO	POBLACIÓN	TASA EXTRANJEROS (%)	
EUROPA	2017	319	1,03	3,30
ÁFRICA	2017	93	0,30	
AMÉRICA	2017	83	0,27	
ASIA	2017	34	0,11	
OCEANÍA	2017	1	0,00	
TOTAL	2017	530	1,71	

Composición de la población extranjera de Arcos de la Frontera. Datos a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo explotados por el INE y publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Al analizar la composición de la población extranjera de Arcos de la Frontera, se observa cómo el 60 % de los habitantes no españoles tienen nacionalidades europeas. De los 319, 106 tienen pasaporte de Reino Unido. Tras Europa es el continente africano el más representado, alcanzando el 17,54 % de los extranjeros. De las 93 personas procedentes de África, 73 son marroquíes. Del continente americano, destaca Colombia con 24 habitantes, igual número de personas con nacionalidad china.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA EN ARCOS DE LA FRONTERA				
NACIONALIDAD	AÑOS			
	2002	2008	2012	2017
EUROPA	67	325	476	319
ÁFRICA	39	77	125	93
AMÉRICA	40	234	148	83
ASIA	6	13	25	34
OCEANÍA	1	1	1	1
TOTAL	153	650	775	530
TASA DE EXTRANJEROS (%)	0,54	2,10	2,47	1,71

Evolución de la población extranjera de Arcos de la Frontera. Datos a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo explotados por el INE y publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

La evolución temporal de extranjeros de Arcos de la Frontera se ha realizado tomando de referencia los años detectados como puntos de inflexión en la evolución de la población: 2002, 2008, 2012 y 2017. La primera conclusión que se obtiene de dicho análisis es que el comportamiento de la población extranjera sigue las mismas dinámicas que las observadas en el punto 1.2.1.1. Es decir, el número de ciudadanos no españoles se incrementa hasta 2012, año cenit, experimentando un descenso significativo hasta 2017. De 2012 a 2017 descienden los representantes de todos los continentes, exceptuando los procedentes de Asia, cuyo número se incrementa (pasan de 25, en 2012, a 34 personas en 2017).

Se observa que la tasa de extranjeros respecto el total de la población evoluciona de igual que en valores absolutos. En 2002, apenas representaban el 0,54 % de la población total. Se advierte un fuerte crecimiento hasta 2010, continuando una tendencia alcista hasta 2012. Si en 2012, por cada 100 habitantes había 2,47 extranjeros, en 2017 el índice baja hasta los 1,71.

Se puede concluir que, al igual que en la evolución de la población, el comportamiento del colectivo extranjero tiene una relación directa con la situación socioeconómica global. Se identifica una tendencia alcista durante el ciclo de bonanza económica y primeros años de depresión económica. Fue a partir de 2012, después de 4 años crisis, cuando los impactos sociales comenzaron a notarse con mayor intensidad. Esta puede ser la explicación para que, a partir de ese año, el número y la tasa de extranjeros comenzara a decrecer.

1.2.1.4 PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Las proyecciones son una herramienta estadística con las que es posible analizar el comportamiento de la población a corto, medio y largo plazo. Tienen el objetivo de crear escenarios probabilísticos de futuro, más que predicciones certeras de población. Para la redacción del presente PMVS, será de especial interés identificar y analizar las diferentes tendencias, más allá de las cifras exactas de personas; permitiendo establecer estrategias urbanas que atiendan a las necesidades que se generarán en un futuro próximo.

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) ha elaborado una proyección de población por ámbitos subregionales 2016-2040, derivada *Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070* en su escenario medio. Este estudio muestra que en los próximos veinticinco años el crecimiento poblacional en Andalucía se va a moderar significativamente, al tiempo que va a sufrir un envejecimiento generalizado. Se puede extraer del trabajo del IECA que, en 2035, los mayores de 65 años supondrán el 26% y la de que supera los 80 años un 7,4% (frente al 15,6% y 4,3% actuales, respectivamente).

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

En términos generales, el informe expone que será el litoral el área con mayor dinamismo demográfico, aumentando su población y su peso sobre el total (en el año 2040 habrá 190 mil residentes más en el litoral, alcanzando el 41% del total de población andaluza). Por el contrario, las serranías continuarán su proceso de pérdida de población (62 mil personas menos en 2040 y un peso relativo del 16%). El Valle del Guadalquivir seguirá siendo el espacio en el que reside un mayor número de andaluces hasta el año 2040. En conjunto, aunque estos dos ámbitos ocupan menos de la mitad del territorio, en ellos residirá el 82% de la población andaluza en el año 2040.

El IECA ha elaborado proyecciones personalizadas para municipios mayores de 10.000 habitantes, dentro de su estudio de ámbitos subregionales. Antes de analizar estos datos se realiza una apreciación. Este estudio preveía que Arcos de la Frontera tendría en 2017 una población de 31.165 personas. Sin embargo, como ya se ha mencionado, la población del municipio, actualizada al 1 de enero de 2017, era de 30.983 habitantes. Es decir, hay una discordancia entre lo proyectado y lo real de 182 habitantes. Este desajuste puede servir de referencia para tomar un rango de error para los datos arrojados de la publicación mencionada.

COMPARACIÓN ENTRE POBLACIÓN PROYECTADA Y REAL EN 2017			
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
POBLACIÓN PROYECTADA	15.673	15.492	31.165
POBLACIÓN REAL REGISTRADA	15.515	15.498	30.983

Comparación entre la población proyectada para el año 2017 y la población registrada a 1 de enero de 2017. Elaboración propia a partir de datos del Padrón Continuo explotados por el INE y publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y "Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070" publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Del trabajo del IECA "Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070", extraemos la tabla que a continuación se muestra. Para desarrollar el análisis se ha estudiado la evolución anual de las proyecciones durante el periodo de vigencia del PMVS de Arcos de la Frontera (2019- 2023). Con el objetivo de ampliar el estudio 15 años más, hasta 2039, se han tomado de referencia lapsos quinquenales (2029, 2034, 2039).

POBLACIÓN PROYECTADA PARA ARCOS DE LA FRONTERA				
AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	VARIACIÓN (%)
2017	15.673	15.492	31.165	
2019	15.597	15.458	31.055	- 0,35
2020	15.560	15.440	31.000	- 0,18
2021	15.524	15.420	30.944	- 0,18
2022	15.489	15.399	30.888	- 0,18
2023	15.454	15.378	30.832	- 0,18
2024	15.421	15.356	30.777	- 0,18
2029	15.265	15.246	30.512	- 0,86
2034	15.120	15.131	30.250	- 0,86
2039	14.976	15.005	29.980	- 0,89

Proyecciones de población. Elaboración propia a partir de datos "Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070" publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Al analizar la tabla se observa cómo se pronostica un decrecimiento constante del número de habitantes durante los años de vigencia del PMVS (2019- 2023). En concreto, un descenso del 0,18 %, lo que supone 56 personas menos cada año. Al discriminar por sexos, se comprueba que la bajada en el número de hombres es mayor. La proporción de varones y mujeres en el descenso anual entre 2019 y 2024 es constante. El sexo masculino supone el 64% frente al 36 % del de féminas.

Desde 2024 a 2039, la tendencia es similar. Continúa el decrecimiento constante de la población. Si bien, se observa que la intensidad disminuye. Frente a una pérdida media anual de 56 habitantes, entre 2024 y 2029, el descenso medio se sitúa en 53 personas.

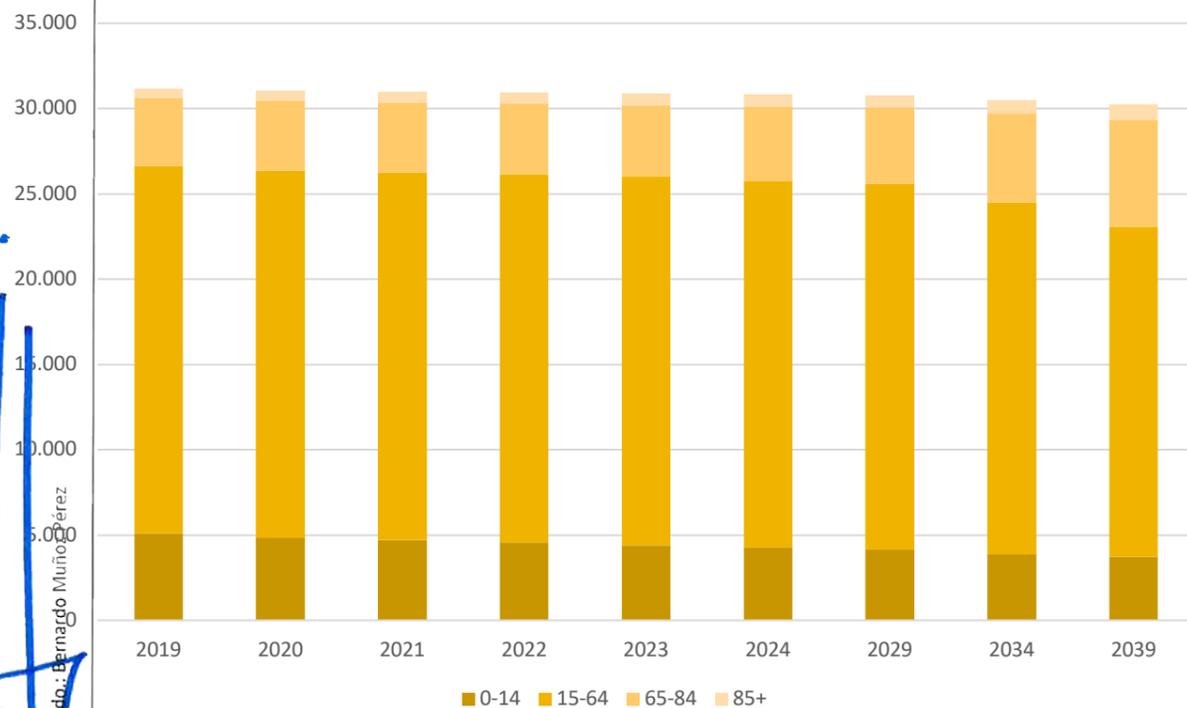
A continuación, se extrae la población proyectada, disgregada por grupos de edades, para el periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera 2019-2023.

	DISTRIBUCIÓN POR GRUPOS DE EDAD			
	0-14	15-64	65-84	85+
2019	5.076	21.575	3.997	514
2020	4.828	21.511	4.105	610
2021	4.702	21.535	4.113	600
2022	4.566	21.562	4.143	673
2023	4.405	21.600	4.192	694
2024	4.271	21.499	4.356	704

Proyecciones de población distribuidas por grupos de edades. Elaboración propia a partir de datos "Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070" publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Ed.º: Bernardo Muñoz Pérez
 Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, de 2019, al punto 6º de su ordenanza de 25 de Noviembre de 2019, en su artículo 1º, apartado 1º, inciso 1º, se encuentra en vigor.
 Fecha 25 de Noviembre de 2019, al punto 6º de su ordenanza de 25 de Noviembre de 2019, en su artículo 1º, apartado 1º, inciso 1º, se encuentra en vigor.

Se ratifica que la tendencia al envejecimiento de la población andaluza la sufre también el municipio. En el gráfico de la siguiente se muestra como el grupo de edad entre 65-84 años sufre un aumento progresivo, en detrimento de la población la población activa y joven.



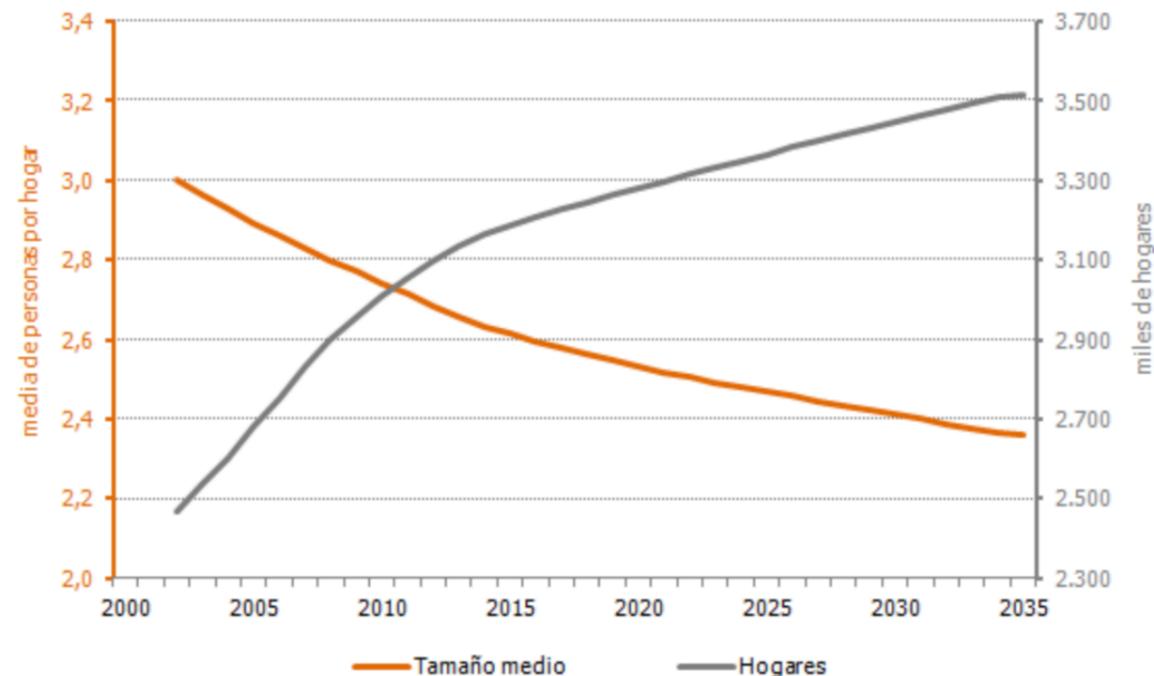
Proyecciones de población distribuidas por grupos de edades. Elaboración propia a partir de datos "Proyección de la Población de Andalucía y Provincias 2016-2070" publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Nota aclaratoria: eje X: años; eje Y; población en miles.

1.2.1.4 PROYECCIÓN DE HOGARES

No hay estudios contrastados de proyecciones de hogares a escala municipal, lo que dificulta llegar a datos concretos sin ser especulativos. El objetivo del presente apartado será el de identificar las tendencias en el arco temporal de vigencia del PMVS (2019-2023) con el fin de orientar las políticas de viviendas a la realidad futura. Para ello se analizarán las tendencias a nivel regional y provincial y se caracterizará la estructura del hogar en Arcos de la Frontera, estableciendo comparaciones con el definido en las proyecciones realizadas por el Instituto de Estadística y Cartografías de Andalucía (IECA).

El IECA publica los datos de la Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035 que explora los cambios que experimentarán el volumen y composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias. A

nivel andaluz, los resultados de este estudio indican que el número de hogares seguirá creciendo (cinco hogares al año por cada mil en el periodo de proyección) aunque a un ritmo cuatro veces inferior al observado en 2002-2014. El IECA estima que en 2035 se alcanzará la cifra de 3,52 millones de hogares en Andalucía, 348 mil hogares adicionales que los registrado en 2014. Esto supone un crecimiento anual de 5,0 nuevos hogares por cada mil, mientras que la población se prevé que decrezca en 0,2 personas por cada mil en ese periodo. Es decir, a pesar de la reducción de la población, se seguirán creando nuevos hogares.



Número de hogares y media de personas por hogar en Andalucía. Fuente: Informe Proyección de Hogares en Andalucía 2014-2035 elaborado por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Este fenómeno se explica por la reducción del tamaño medio del hogar provocada por las nuevas tendencias del habitar de la sociedad contemporánea. La evolución de los hogares no afecta por igual a todas las categorías. Ganan peso los hogares unipersonales y los del tipo parejas sin hijos, mientras se reducen los hogares de parejas con hijos. Este comportamiento está vinculado, según los trabajos del IECA, al proceso de envejecimiento que progresivamente engrosa el volumen de población mayor y a las situaciones más comúnmente asociadas con este colectivo, como son la emancipación de sus hijos y la viudedad.

En las siguientes tablas se puede observar la evolución pormenorizada de los hogares en Andalucía según su tipología en el marco temporal de la proyección (2014 – 2035). Se ratifica lo expresado con anterioridad: aumenta el peso de los núcleos sin hijos y de los unipersonales (en 5 y 4 puntos respectivamente) y decrece el

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019. Fdo.: Bernar... SECRETARIO GENERAL

de las parejas con hijos (del 42% al 32 %). No obstante, siguen siendo los hogares con hijos el más predominante y el que más población alberga. El 48 % de la población de Andalucía pertenecerá en 2035 a núcleos de parejas con hijos.

	Hogares (miles)					Hogares (peso)				
	2014	2020	2025	2030	2035	2014	2020	2025	2030	2035
TOTAL	3.168	3.281	3.366	3.448	3.517	100%	100%	100%	100%	100%
Parejas con hijos	1.320	1.287	1.237	1.178	1.125	42%	39%	37%	34%	32%
Parejas sin hijos	654	723	790	863	926	21%	22%	23%	25%	26%
Monoparentales	341	350	360	367	371	11%	11%	11%	11%	11%
Dos o más núcleos	72	75	77	79	80	2%	2%	2%	2%	2%
Unipersonales	720	777	829	885	936	23%	24%	25%	26%	27%
Pluripersonales	61	69	72	75	78	2%	2%	2%	2%	2%

Proyección del número de hogares según tipo de hogar, en Andalucía. Fuente: Informe Proyección de Hogares en Andalucía 2014-2035 elaborado por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

	Personas (miles)					Personas (peso)				
	2014	2020	2025	2030	2035	2014	2020	2025	2030	2035
TOTAL	8.335	8.308	8.312	8.315	8.302	100%	100%	100%	100%	100%
Parejas con hijos	4.907	4.643	4.429	4.209	4.010	59%	56%	53%	51%	48%
Parejas sin hijos	1.338	1.476	1.612	1.760	1.888	16%	18%	19%	21%	23%
Monoparentales	845	844	859	863	860	10%	10%	10%	10%	10%
Dos o más núcleos	395	415	425	433	437	5%	5%	5%	5%	5%
Unipersonales	720	777	829	885	936	9%	9%	10%	11%	11%
Pluripersonales	130	152	157	165	171	2%	2%	2%	2%	2%

Proyección de la población, según tipo de hogar, en Andalucía. Fuente: Informe Proyección de Hogares en Andalucía 2014-2035 elaborado por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

A continuación, se analiza la evolución de la población a nivel provincial y atendiendo exclusivamente al marco temporal definido por el periodo de vigencia del PMVS de Arcos de la Frontera (2019 – 2023). Se detecta que:

- la proporción de hogares del tipo parejas con hijos es algo mayor que la media andaluza: 39 % a nivel regional frente al 42,98 de la provincia de Cádiz para 2020
- los hogares con dos o más núcleos tienen un peso un 48 % mayor en la provincia
- el peso de hogares unipersonales es menos en la provincia de Cádiz que la media andaluza.

Estas cuestiones hacen concluir que el modo de habitar en la provincia de Cádiz es más tradicional que en el conjunto de la región. Si bien, la tendencia es la misma: la reducción del tipo parejas con hijos en favor de los tipos unipersonal y parejas sin hijos; la intensidad con la que se produce este fenómeno es mucho menor.

Durante el tiempo de vigencia del Plan, en la provincia de Cádiz hay un incremento medio de 2.590 nuevos hogares.

TIPOLOGÍAS DE HOGAR	HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ									
	2019		2020		2021		2022		2023	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
PAREJAS CON HIJOS	200,74	43,58	199,08	42,98	197,37	42,37	195,56	41,76	193,61	41,11
PAREJAS SIN HIJOS	93,35	20,27	95,33	20,58	97,33	20,90	99,44	21,23	101,61	21,58
MONOPARENTALES	51,69	11,22	52,05	11,24	52,39	11,25	52,70	11,25	52,99	11,25
DOS O MÁS NÚCLEOS	13,76	2,99	13,73	2,96	13,70	2,94	13,68	2,92	13,67	2,90
UNIPERSONAL	93,03	20,20	94,88	20,48	96,72	20,77	98,55	21,04	100,51	21,34
PLURIPERSONALES	8,03	1,74	8,15	1,76	8,27	1,78	8,40	1,79	8,53	1,81
TOTAL	460,59		463,21		465,79		468,33		470,99	

Proyección de hogares según tipología en la provincia de Cádiz. Elaboración propia a partir de datos "Proyección de hogares en Andalucía 2014-2035" publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Nota aclaratoria: hogares en miles.

La evolución en los años próximos se puede apreciar en la siguiente tabla, en el que se analizan las proyecciones de hogares en la provincia, según tipología, para los años 2029 y 2033 (potenciales hitos para el próximo PMVS de Arcos de la Frontera). Se ratifica la tendencia descrita anteriormente: la pérdida de peso programada de los hogares de parejas con hijos en favor de los tipos parejas sin hijo y unipersonales. Tendencia análoga a la que se da a nivel regional, aunque con una intensidad menor. Así se puede concluir al analizar el peso de los hogares según tipos, en la provincia de Cádiz (tabla siguiente) y en Andalucía (primera tabla de la página).

TIPOLOGÍAS DE HOGAR	HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ			
	2029		2033	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%
PAREJAS CON HIJOS	180,84	37,21	172,07	34,71
PAREJAS SIN HIJOS	115,43	23,75	124,70	25,15
MONOPARENTALES	54,04	11,12	54,41	10,90
DOS O MÁS NÚCLEOS	13,56	2,79	13,31	2,68
UNIPERSONAL	112,73	23,20	121,29	24,40
PLURIPERSONALES	9,40	1,93	10,02	2,02
TOTAL	486,00		495,79	

Proyección de hogares según tipología en la provincia de Cádiz. Elaboración propia a partir de datos "Proyección de hogares en Andalucía 2014-2035" publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Nota aclaratoria: hogares en miles.

DILIGENCIA: La presente se ha elaborado para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, en su totalidad, ha sido aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 12 de Diciembre de 2019, en su punto 6º de su orden del día.
 Fecha: 20 de Noviembre de 2019.
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

Según los datos del Servicio Municipal de Padrón del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, actualizados a fecha de junio de 2018, el municipio de Arcos cuenta con 10.669 domicilios diferentes. Es decir, se podría decir que existen 10.669 hogares. Se asume la distorsión en los valores que se puede producir al adoptar dicho valor como el número de hogares. Al analizar los hogares a partir del número de personas empadronadas en ellos, se observa que, el núcleo más predominante es el de 2 personas: más de 1 de cada 4 hogares está compuesto por 2 personas. Tras éste, se encuentran los núcleos formados por 3 personas (23,09%). De igual forma, se observa que el peso de los hogares con 1 y 4 empadronados es muy similar, en torno al 21. A partir de estos cuatro tipos, el peso de los siguientes decrece significativamente.

HOGARES EN ARCOS DE LA FRONTERA SEGÚN NÚMERO DE EMPADRONADOS (junio 2018)

HOGARES SEGÚN Nº DE EMPADRONADOS	NÚMERO DE HOGARES	%
1	2.318,00	21,73
2	2.759,00	25,86
3	2.463,00	23,09
4	2.246,00	21,05
5	523,00	4,90
>5	360,00	3,37
TOTAL DE HOGARES	10.669,00	

Estructura de hogares en Arcos de la Frontera según el número de empadronados en un mismo domicilio. Elaboración propia a partir de datos facilitados por el Servicio Municipal de Padrón de Arcos de la Frontera. Nota aclaratoria 1: datos del padrón actualizado a fecha de junio de 2018.

HOGARES SEGÚN SU TAMAÑO (censo 2011)

HOGARES SEGÚN Nº DE EMPADRONADOS	NÚMERO DE HOGARES	%
1	1.717,00	16,09
2	2.815,00	26,38
3	2.829,00	26,52
4	2.461,00	23,07
5	689,00	6,46
>5	317,00	2,97
TOTAL DE HOGARES	10.827,00	

Estructura de hogares en Arcos de la Frontera según su tamaño. Elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística (INE).

Al comparar los datos del Servicio Municipal de Padrón del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera con los del Censo de Población y Vivienda de 2011, se ratifica como ha aumentado de forma significativa los hogares con un empadronado, en detrimento de los hogares de 2, 3 y 4 empadronados.

Según los datos del Padrón municipal, actualizado a fecha de junio de 2018, la población es de 30.817 personas. Según los datos del Padrón Continuo explotados por el INE y actualizados a fecha 1 de enero de 2017, la población de Arcos de la Frontera era de 30.983. Se toma la siguiente hipótesis: la población del municipio sigue decreciendo, tal y como marcaban las tendencias identificadas. Por tanto, se concluye que el dato del Padrón municipal es coherente con el analizado anteriormente del INE. Se toma el del Padrón municipal para el cálculo del tamaño medio del hogar con el objetivo de minimizar la distorsión que pudiera producirse al tomar datos con diferentes fechas de actualización.

TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR

NÚMERO DE PERSONAS EMPADRONADAS	NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR
30.817,00	10.669,00	2,89

Tamaño medio del hogar. Elaboración propia a partir de datos facilitados por el Servicio Municipal de Padrón de Arcos de la Frontera. Nota aclaratoria: datos del padrón actualizado a fecha de junio de 2018.

El tamaño medio del hogar en Arcos de la Frontera, a fecha de junio de 2018, es de 2,89 personas por cada hogar. Tal y como se ha avanzado, la tendencia de los últimos años es la reducción del tamaño medio de los hogares. En el censo de Población y Vivienda de 2001, el tamaño medio del hogar en Andalucía se situaba en 3 personas por núcleo; evolucionando al 2,7 en el censo de 2011. Y según los estudios del IECA, en el próximo de 2021 índice habrá caído más.

El decrecimiento de los hogares se da en toda Andalucía, si bien, no con la misma intensidad. En el censo de Población y Vivienda de 2011, el tamaño de los hogares en Cádiz estaba en 2,8 personas; situándose entre las provincias con el índice mayor. Contrasta que a fecha de 2018, Arcos de la Frontera se sitúa en 2,89 personas por hogar: un tamaño muy superior a la media Andaluza y provincial.

Este fenómeno corrobora que los modos de habitar en Arcos de la Frontera son más “tradicionales” que en el resto de Andalucía. Esto puede estar incentivado por varios motivos. La hipótesis principal es que los jóvenes en edad de emancipación no tienen acceso a una vivienda, debido a que no existe una oferta adecuada a sus posibilidades y que la situación socioeconómica ha obligado a muchos hogares a un repliegue, volviendo a viviendas en el que ya habitaban otros núcleos del que se habían independizado.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, el 12 de Diciembre de 2019, al punto 6º de su orden del día.

1.2.2 ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

La necesidad actual de viviendas en Arcos de la Fronteras se compone por la demanda regularizada de viviendas protegidas, representada por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP); por la de viviendas que no conllevan medidas sociales complementarias, que son aquella demanda originada por la reposición de viviendas y la creación de nuevos hogares por procesos de emancipación; y por la necesidad de colectivos en riesgo de exclusión habitacional.

En el presente apartado se va a analizar las necesidades de cada uno de los 3 grupos mencionados y que componen la demanda de vivienda. Se desarrolla un apartado final a modo de conclusiones.

1.2.2.1 REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Para realizar el análisis de demanda de vivienda protegida se ha utilizado la información ofrecida por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera relativa al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP). El presente apartado ha sido desarrollado a partir de datos estadísticos extraídos a fecha del 5 de mayo de 2018. En la fecha citada, el número de **inscripciones activas** es de **104**.

Los datos del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Arcos de la Frontera pueden estar distorsionados con la realidad. La baja promoción de viviendas protegidas en el municipio en los últimos años, hacen que el Registro tenga una imagen de instrumento inútil. Esto provoca que la sociedad no contemple como una opción real el acceso a una vivienda protegida, haciendo que el registro quede infrutilizado debido a las bajas inscripciones o a la no actualización de los datos de los demandantes. Se concluye la necesidad de potenciar las funciones del RMDVP, fomentando el uso y posibilidades de dicho instrumento entre la ciudadanía, con el objetivo de recuperar el Registro como una herramienta fundamental para implementar y gestionar las políticas de vivienda protegida en el municipio.

A continuación, se realiza un análisis pormenorizado de todas las solicitudes e inscripciones, independientemente de su estado. A la fecha mencionada, el número es de 635 solicitudes de alta, las cuales se distribuyen, según el régimen de acceso, tal y como muestra la siguiente tabla. Mientras el número de inscripciones es de 567, las cuales se distribuyen, según el régimen de acceso.

Nº SOLICITUDES DE ALTA		
Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
207	333	95

Nº DE INSCRIPCIONES		
Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
201	291	75

CARACTERÍSTICAS DE LOS DEMANDANTES EN CUANTO A GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

El Registro de Demandantes establece varias categorías o grupos de especial protección para englobar y caracterizar la demanda de vivienda.

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
JOV	Jóvenes, menores de 35 años
MAY	Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años
FMP	Familias monoparentales, con hijos a su cargo
VVG	Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial
VT	Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo
RUP	Personas procedentes de situaciones de ruptura de unidades familiares
EMI	Emigrantes retornados
DEP	Personas en situación de dependencia, de acuerdo con el Decreto 168/2007, de 12 de junio
DIS	Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre
RIE	Situación o riesgo de exclusión social
UF	Unidades Familiares con menores a su cargo
FI	Familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza (8.209,00 € año 2016)
DP	Desahucios y personas sin hogar
CAS	Otras situaciones de exclusión social

Grupos de especial protección recogidos en el documento de inscripción del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

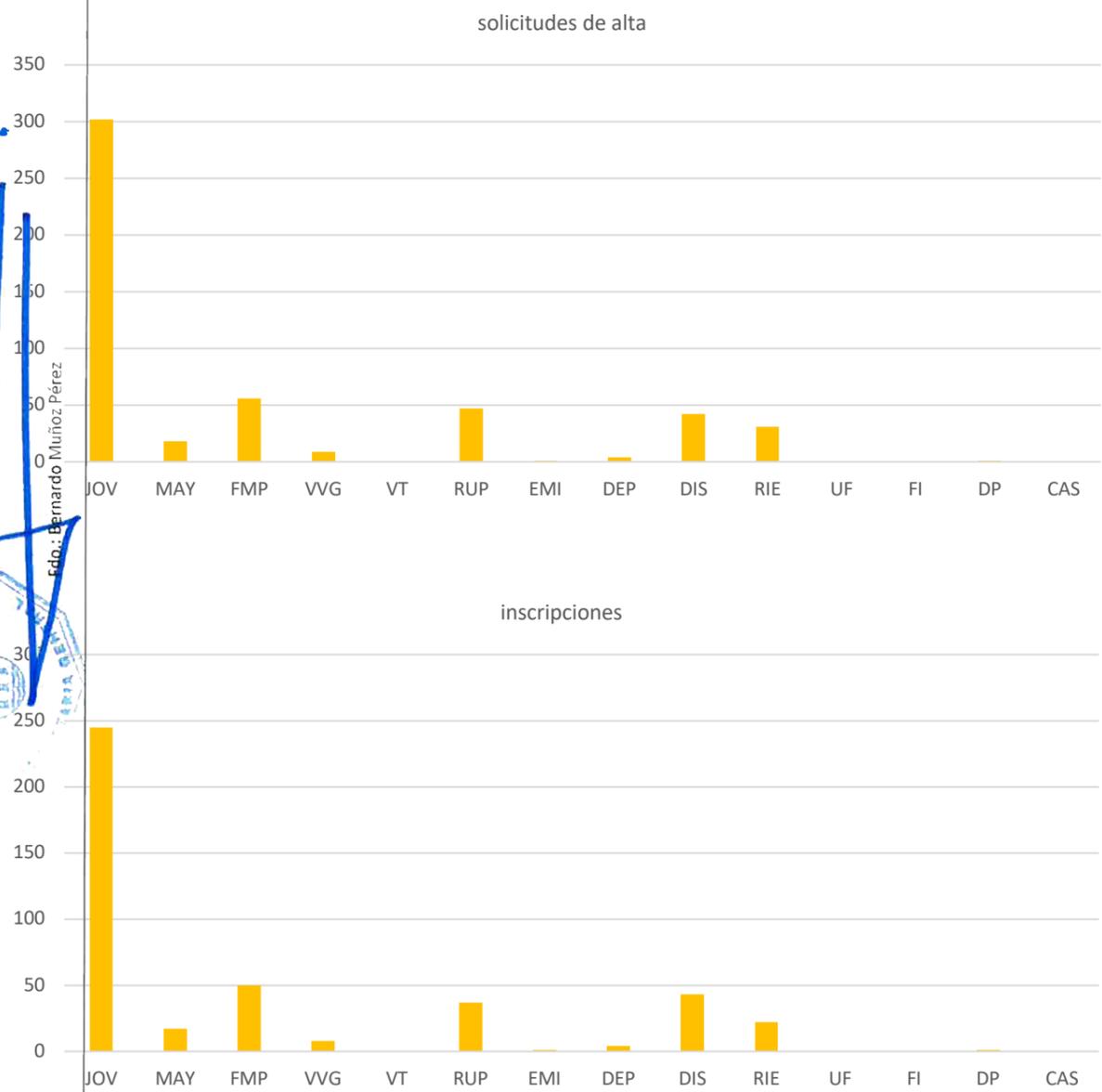
Nº SOLICITUDES DE ALTA													
JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
302	18	56	9	0	47	1	4	42	31	0	0	1	0

Nº DE INSCRIPCIONES													
JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
245	17	50	8	0	37	1	4	43	22	0	0	1	0

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera fue aprobada por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2019, al punto 6º de su orden del día.
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez
 SECRETARIO GENERAL

Realizando un análisis de las inscripciones y solicitudes se observa que el grupo mayoritario demandante de vivienda se establece en los Jóvenes menores de 35 años, suponiendo un 43% del total de los demandantes. Del resto de grupos podemos destacar las familias monoparentales (9% del total) y las situaciones de ruptura de la unidad familiar (7,6% del total), seguidos de Personas procedentes de situaciones de ruptura de unidades familiares (6,5% del total).

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez
 SECRETARIO GENERAL



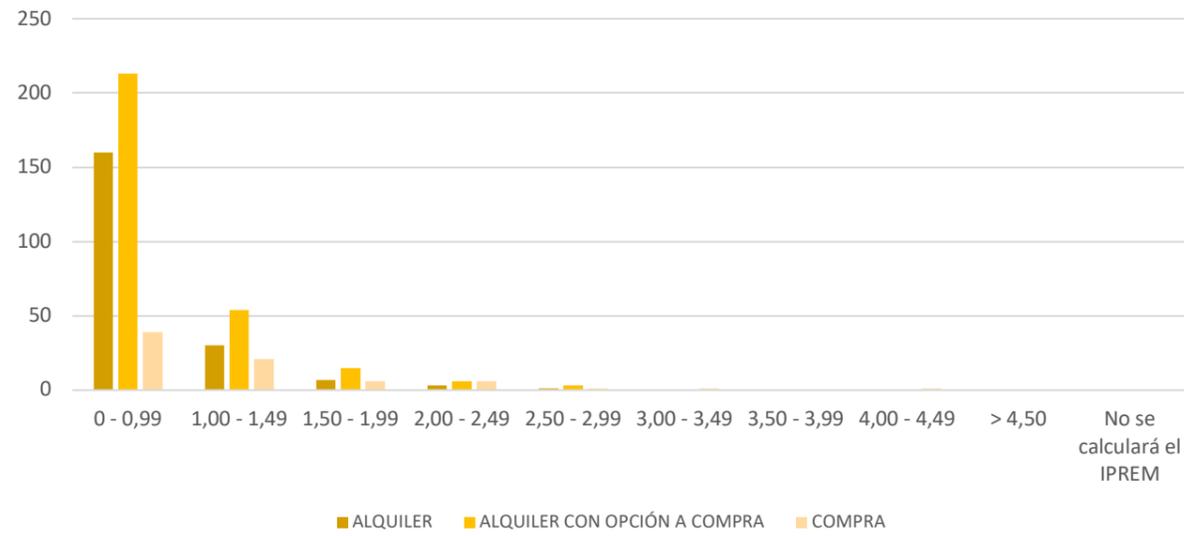
Distribución de solicitudes según grupos de especial protección. Elaboración propia a partir de datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

Distribución de inscripciones según grupos de especial protección. Elaboración propia a partir de datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

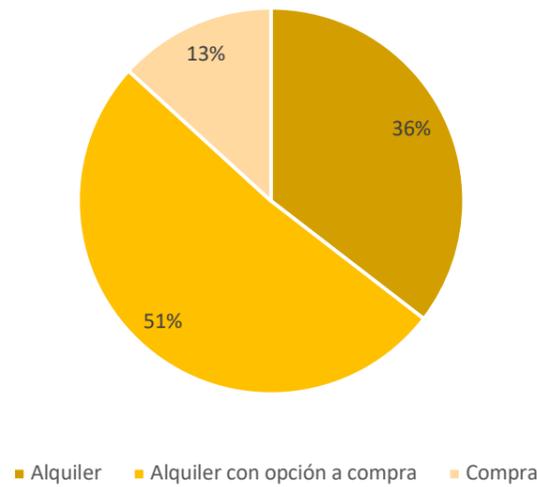
CARACTERÍSTICAS DE LOS DEMANDANTES EN CUANTO AL NIVEL DE INGRESOS

En la información ofrecida por RMDVP destaca el predominio del nivel del IPREM entre 0 y 1, muy por encima del resto de niveles económicos.

Destaca que, incluyendo la problemática del bajo poder adquisitivo de los demandantes, la opción mayoritaria para poder acceder a una vivienda sea la de alquiler con opción a compra, superando al alquiler. Esto muestra la intencionalidad de la población de adquirir una vivienda a plazo medio, sin dejar de lado la preocupación de una nueva crisis inmobiliaria y el potencial riesgo de estar en situación de exclusión habitacional.



Distribución de inscripciones según nivel de ingresos. Elaboración propia a partir de datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.



Distribución de inscripciones según nivel de accesos. Elaboración propia a partir de datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

CARACTERÍSTICAS DEL TAMAÑO DE VIVIENDA SOLICITADA

INSCRIPCIONES			
1 dorm	2 dorm	3 dorm	más de 3 dorm
19	151	176	5
5%	43%	50%	1%

Del mismo modo analizando el tamaño de vivienda solicitado, se detecta cómo la mayoría de las inscripciones solicitan viviendas de 2 y 3 dormitorios. El 50 % y el 43 % respectivamente, lo que hacen que, entre ambas, concentren el 93 % de las opciones. Este dato tiene relación con el tamaño medio de los hogares y su tendencia al decrecimiento.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 SECRETARIO GENERAL
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.2.2.2 NECESIDADES DE VIVIENDAS QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS

Las necesidades de viviendas sin medidas sociales complementarias son consecuencia de la demanda que se produce, principalmente, por la creación de nuevos hogares debido al fenómeno de la emancipación. A esta causa hay que sumarle la demanda derivada de la tasa de reposición. El objetivo del presente epígrafe es determinar, con la mayor exactitud posible, la demanda de viviendas para una población que no necesita medidas sociales complementarias.

Para el cálculo de la demanda, se han analizado los siguientes aspectos y su interrelación: estructura de la población, composición de los hogares, proyecciones de población y hogares, y tendencias andaluzas demográficas. Tras revisar bibliografía especializada, guías y otros planes, se concluye que existen diferentes metodologías de aproximación. A esto se le suma la falta de proyecciones de hogares para ámbitos subprovinciales, lo que complejiza el análisis de las necesidades para los próximos años. A continuación, se va a desarrollar un estudio para detectar la potencial demanda del municipio mediante un método basado en datos estadísticos del municipio y tendencias sociodemográficas recogidas en informes de organismos nacionales de contrastada reputación.

El análisis se estructurará en dos partes, una primera consistente en determinar el número de viviendas debido al fenómeno de emancipación; y una segunda en la que se calculará el número de viviendas necesarias para cubrir la tasa de reposición. La metodología que se ha seguido en el análisis se puede estructurar de la siguiente forma:

- Determinar el rango de edad de la población potencial de emanciparse
- Determinar el número de personas del rango para el año 2019, año de inicio del PMVS
- Analizar la tasa de emancipación
- Determinar el número de nuevos hogares demandantes de vivienda.
- Analizar el fenómeno de reposición en el municipio y determinar la tasa y el rango de viviendas.

La edad media en la que se produce la emancipación en España son los 28 años, según datos para el año 2015 del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España. El mismo observatorio expresa que sobre este indicador influyen numerosas variables socioeconómicas y culturales. El crecimiento de los precios del alquiler y adquisición de viviendas, y la inestabilidad y precariedad laboral de la población joven, son factores que dificultan la creación de nuevas unidades familiares. En los últimos años se detecta una tendencia hacia el retraso progresivo de la edad a la que los jóvenes se independizan del hogar familiar.

Considerando lo expuesto, analizamos las tasas de emancipación según grupos de edad para Andalucía. El fin es decidir el rango de edad de la población potencialmente emancipable. El informe del Observatorio de Emancipación nº 14 (correspondiente al primer semestre de 2017) del Consejo de la Juventud de España, realiza un estudio pormenorizado del fenómeno de la emancipación en Andalucía. En él se detallan las tasas de emancipación según grupos de edad: entre 16-24 años, la tasa es del 4,9%; entre 25 y 29 años, la tasa se sitúa en el 35,1 %; y entre 30 y 34 años el índice alcanza el 69,6 %.

TASA DE EMANCIPACIÓN	
GRUPOS DE EDAD	TASA (%)
16 - 24 años	4,90
25 - 29 años	35,10
30 - 34 años	69,60

Tasa de emancipación para Andalucía según el Informe del Observatorio de Emancipación nº 14 del Consejo de la Juventud de España.

Se observa el salto que hay entre el primer grupo de edad (16 -24) y los otros dos. Se estudia la situación socioeconómica de Arcos de la Frontera, caracterizada por el alto desempleo juvenil. Hay indicadores económicos que apuntan a un cambio de tendencia, aunque los pronósticos indican que la velocidad de crecimiento y empleabilidad van a ser muy lentos. Tras analizar todas las variables expuestas, se concluye que la población de Arcos de la Frontera comprendida entre los 16-y los 24 años con posibilidades para emanciparse es muy limitada. Es por ello por lo que se obvia este grupo de edad para el cálculo.

El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) establece como corte para el grupo de juventud: 34 años. Como se ha visto en el anterior epígrafe, el 43 % del total de inscripciones pertenecen al grupo "juventud". Aunque este dato hace referencia a demandantes de vivienda protegida, se considera que sirve de referencia corroborar la hipótesis de que son los jóvenes los principales demandantes de vivienda.

Se concluye que, son potenciales demandantes de vivienda aquellos habitantes que se encuentran entre 25 y 34 años. Dado que el PMVS entra en vigor en 2019, el análisis se desarrolla para ese marco temporal. Es decir, en 2019, los habitantes entre 25 y 34 años habrán nacido entre 1985 y 1995.

POBLACIÓN EN ARCOS DE LA FORNTERA			
AÑO	DE 25 A 29 AÑOS	DE 30 A 34 AÑOS	TOTAL
2019	1.974,00	2.407,00	4.381,00

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Secretario General: Juan Muñoz Pérez

En el año 2019, la población de Arcos de la Frontera comprendida entre el arco temporal especificado será de **34.381 personas**. El hecho de que el saldo migratorio sea negativo hace que se desestime la incorporación de una variable no recogida en la actual pirámide de población del municipio.

Se aplican las tasas de emancipación, según grupos de edad, recogidas en el informe del Observatorio de Emancipación nº 14 (correspondiente al primer semestre de 2017) del Consejo de la Juventud de España. Se obtiene la proyección de población emancipada.

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN EMANCIPADA			
GRUPOS DE EDAD	TASA (%)	POBLACIÓN	PROYECCIÓN POBLACIÓN EMANCIPADA
25 - 29 años	35,10	1.974,00	692,87
30 - 34 años	69,60	2.407,00	1.675,27
TOTAL			2.368,15

A continuación, se procede a traducir en hogares el dato de la proyección de población emancipada. Para ello, se toma el coeficiente indicado en la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. La mencionada orden establece el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanísticos de Andalucía. Tal y como se ha analizado en el apartado 1.2.1.5, no existen proyecciones de hogares para ámbitos subprovinciales y, por tanto, tampoco proyecciones de tamaño medio de hogares. Esto fomenta el uso del coeficiente establecido por la Consejería de Ordenación del Territorio.

PROYECCIÓN DE NUEVOS HOGARES A CONSECUENCIA DE PROCESOS DE EMANCIPACIÓN		
PROYECCIÓN DE POBLACIÓN EMANCIPADA	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	NUEVOS HOGARES
2.368,15	2,40	986,73

El resultado es que, para 2019, la proyección de nuevos hogares a consecuencia de procesos de emancipación será de 987. De acuerdo con la hipótesis del presente apartado, la creación de nuevos hogares equivale con la necesidad acumulada de viviendas. Es decir, se concluye la **necesidad de 987 viviendas en 2019**, para alojar a los nuevos hogares consecuencia del fenómeno de emancipación.

A continuación, se calcula la necesidad de viviendas, como consecuencia del fenómeno de emancipación, en el periodo de vigencia del PMVS (2019-2023). Según la proyección de población, ya analizada en el punto 1.2.1.4, la media anual de incremento de población del grupo especificado es de 367 habitantes. Aplicando la tasa de emancipación correspondiente al grupo de 25-29 años (35,10 %), resulta que la proyección media de población emancipada anual es de 128,82, es decir, 129 personas.

De nuevo se considera tomar el coeficiente indicado en la Orden de 29 de septiembre de 2008: 2,4 habitantes por vivienda. Se recupera el dato anterior, la proyección media de población emancipada anual, y se divide por tamaño medio del hogar: $129 / 2,40 = 53,75$; es decir, 54 nuevos hogares cada año (2020, 2021, 2022, 2023). Esto se traduce en la necesidad de 54 viviendas por año de media.

En el siguiente cuadro se resumen las necesidades de viviendas por año, consecuencia del fenómeno de emancipación.

TABLA RESUMEN DE NECESIDADES DE VIVIENDAS SIN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS		
AÑO	CAUSAS	NECESIDAD DE VIVIENDAS
2019	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN	987
2020	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54
2021	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54
2022	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54
2023	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54
TOTAL		1.103

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que se han cumplido los requisitos exigidos en el artículo 12 de la Ley 1/2019, de 25 de noviembre, por la que se aprueba el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, al punto 6º de su orden de 25 de noviembre de 2019, al punto 6º de su orden de 2019.
 Archivo: 12 de Diciembre de 2019
 SECRETARIO GENERAL
 Ed.: Bernardo Muñoz Pérez

A continuación, se analiza la necesidad consecuencia del cambio, reposición, segunda residencia, inversión, o aumento del saldo migratorio como consecuencia de situaciones sobrevenidas, así como posibles eventualidades; a la que se denominará tasa de reposición. Según varios estudios analizados, y ante la imposibilidad de conocer el déficit de viviendas acumulado debido al fenómeno reposición, se estima que esta demanda podrá satisfacerse con el 7 % del parque residencial total (15.232 viviendas según los datos de la Dirección General de Catastro). Es decir, se estima la necesidad en **1.066 viviendas**.

A la necesidad acumulada en 2019 debida a la tasa de reposición, se le deben sumar las necesidades anuales generadas por el fenómeno durante el periodo de vigencia del PMVS. Se considera una tasa de reposición anual del 1% respecto al parque de viviendas construido entre 1956 y 1980. Esto se traduce en una demanda de 33 viviendas por año.

1.2.2.3 NECESIDADES DE VIVIENDAS DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN HABITACIONAL

Para desarrollar este apartado, se ha solicitado un informe a la Delegación de Servicios Sociales. Desde la delegación, a través de su Delegado, D. Diego Carrera Ramírez, se comunica que aquellas personas en riesgo de exclusión residencial que han sido atendidas, se han incluido en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Desde la Delegación se indica que tienen ningún registro que clasifique a las personas atendidas según el criterio de la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA). Se detecta la necesidad de completar la información que recaban los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

1.2.2.4 CONCLUSIONES

Tal y como se ha indicado en el epígrafe correspondiente, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda de Arcos de la Frontera ofrece un valor muy distorsionado a la realidad sobre las necesidades de vivienda protegida. La ciudadanía tiene un alto desconocimiento de su existencia y no lo reconoce como instrumento útil para articular sus demandas relacionadas con viviendas. Las causas pueden ser muchas y algunas se avanza en el apartado 1.2.2.1, si bien, no se consideran objeto del presente punto. Se estima que existe una demanda subyacente muy importante.

La conclusión anterior, se corrobora con la estimación de las necesidades de vivienda derivada del fenómeno de emancipación. Analizando los indicadores socioeconómicos se deduce que, un porcentaje muy importante de esta población cumpliría los requisitos para el acceso a una vivienda protegida.

La capacidad para la construcción de vivienda protegida que tiene del Plan General vigente en el municipio es de 39.183,43 m2 de edificabilidad. Esto se traduce en 393 viviendas. La oferta de vivienda protegida se encuentra muy por debajo de la potencial demanda. Se concluye que el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística deberá abordar esta carencia de VP.

Hay que indicar que, los cálculos desarrollados para determinar las viviendas necesarias que satisfacen la proyección de habitantes emancipados, no han contemplado ninguna variable externa a la pirámide poblacional. Esto se ha realizado así porque el saldo migratorio tiende a cero. Si se confirma la nueva tendencia económica (crecimiento progresivo), el saldo migratorio y las proyecciones de población pueden variar; afectando al análisis desarrollado.

El problema para determinar las necesidades de viviendas que conllevan medidas sociales extraordinarias es muy importante, consecuencia de que no existen registros de personas en riesgo de exclusión habitacional. Desde los Servicios Sociales Municipales se indica que los hogares con necesidades especiales se encuentran contemplados en el RMDVP. En todo caso, se ve la necesidad de establecer un registro según el criterio de la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA). Tras analizar el fenómeno de la infravivienda en el municipio, hay indicios que muestran que pueden existir hogares en riesgo de exclusión habitacional, no cuantificados en el presente análisis.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Diego Carrera Ramírez

A continuación, se resumen las necesidades cuantificadas en el presente apartado. Tal y como se ha explicado, se estima que hay necesidades que no han sido cuantificadas. Es por ello que se considera que estos datos hay que tomarlos con cautela.

TABLA RESUMEN DE NECESIDADES DE VIVIENDAS SIN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS			
AÑO	CAUSAS	NECESIDADES VIVIENDAS	NECESIDADES VIVIENDA AÑO
2019	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN	987	2157
	REPOSICIÓN	1066	
	RMDVP	104	
2020	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2020	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
2021	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2021	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
2022	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2022	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
2023	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2023	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
TOTAL, ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DEL PMVS*			2505

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



1.3

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

// ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

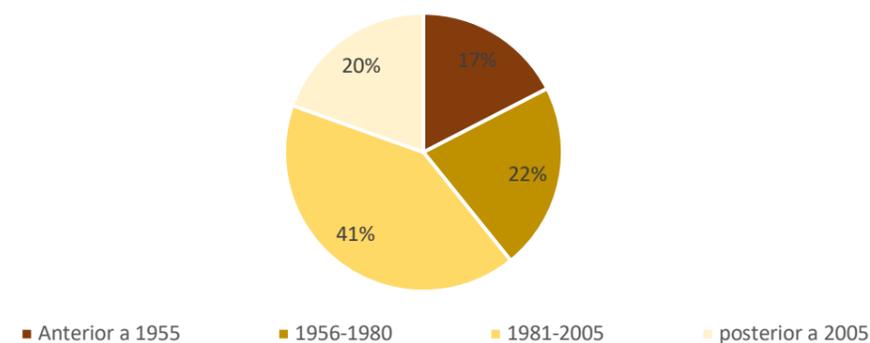
Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.3.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS

1.3.1.1 ANÁLISIS DE LA ANTIGÜEDAD DE LOS INMUEBLES

Los datos procedentes de la Dirección general de Catastro ofrecen la antigüedad de las viviendas que a continuación se analizan dichos. De igual forma, a partir de estos datos se han realizado los planos 14 y 15 adjuntos en este Plan, que muestra por tramos, la antigüedad del parque residencial. En la siguiente tabla se especifica, distribuidos por periodos, el número de edificaciones. De ello se deduce cuál ha sido el ritmo de construcción de viviendas en el municipio. Tal y como ya se ha expuesto en otro apartado anterior, el último periodo de máxima expansión urbana no ha tenido un impacto significativo sobre el término municipal de Arcos de la Frontera.

ANTIGÜEDAD	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL DE VIVIENDAS
Anterior a 1955	2.656	17,44%
1956-1980	3.315	21,76%
1981-2005	6.285	41,26%
Posterior a 2005	2.976	19,54%
NUMERO TOTAL VIVIENDAS	15.232	



Distribución de los inmuebles según año de construcción. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro y criterios de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

A simple vista, la planimetría expuesta ofrece una imagen, donde se detecta la antigüedad del centro histórico de la ciudad, situado en el núcleo residencial principal del municipio. No es casualidad dicha situación, ya que la posición estratégica de la ciudad, protegida por la fuerte topografía, hizo que se desarrollara linealmente entre grandes escarpes.

Con las políticas de repoblación de territorios agrícolas de los años 50, se produce la primera expansión del municipio, superando el 100% del crecimiento entre los años 1.955 y 1.980. Es por entonces, cuando los núcleos secundarios del municipio comienzan su crecimiento. En este período destaca la consolidación de Jédula, donde la mayoría de su tejido residencial data de este período, según los datos ofrecidos por las fuentes consultadas. Este fenómeno no se produce por casualidad, la construcción de la azucarera y la línea de ferrocarril prevista (debido a problemas técnicos no entró en servicio) potenciaron dicha consolidación.

Del mismo modo, en El Santiscal comienzan a atisbarse construcciones, hasta el punto de edificarse viviendas plurifamiliares.

Respecto al núcleo principal del municipio, en este período, se completa la trama urbana del centro histórico y se da el salto hacia nuevos crecimientos hacia el norte.

Pero es en la década de los 80 y 90, coincidiendo con el período de transición política en el país, cuando se produce un crecimiento exponencial, pasando de las 5.971 viviendas a 12.256, al igual que en anterior período, se supera el 100% de crecimiento, con la diferencia, que éste representa el 41,26% del total del parque residencial actual. Los núcleos secundarios completan su trama urbana y El Santiscal, consolida su trama actual.

En el núcleo principal se observa, que la expansión se sigue produciendo hacia el norte, donde geográficamente es factible, mientras que la zona sur, hasta el momento olvidada comienza a tener protagonismo, principalmente con la edificación de vivienda protegida.

Haciendo referencia al último período, coincidiendo con la crisis financiera y la burbuja inmobiliaria, es en el núcleo principal donde se producen crecimientos en la periferia del mismo, con tramas con un patrón ortogonal, tomando como línea de referencia el eje imaginario que articula el casco histórico.

En este período los núcleos secundarios no sufren grandes cambios urbanísticos, más allá de completar su trama urbana histórica edificando suelo urbano no consolidado.



Extracto de la planimetría del PMVS. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro y criterios de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

DILEGGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.3.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL

Ante la inexistencia de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se ha utilizado como fuente principal de datos la Dirección general de Catastro, la cual expone distintas categorías asociadas a las viviendas, se distinguen 4 estados de conservación distintos según la tabla adjunta.

CATEGORÍA MEDIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL DE VIVIENDAS
Bueno	1-2	28	0,18%
Medio	3-4	5.713	37,51%
Bajo	5-6	6.052	39,73%
Muy bajo	7-9	3.439	22,58%
NÚMERO TOTAL VIVIENDAS		15.232	

Leyenda

- Bueno
- Medio
- Bajo
- Muy Bajo

Analizando los datos sobre el estado de los inmuebles de Arcos de la Frontera, en general se aprecia un estado de conservación medio – bajo, ya que en este rango se engloban el 62,31% de las viviendas del municipio, prácticamente dos tercios del total. Este dato indica que las políticas de vivienda deben enfocarse sobre la rehabilitación del parque actual, mejorando cuestiones sobre habitabilidad, accesibilidad... y otros aspectos que hagan que dicho volumen de viviendas esté dentro del rango catalogado como medio – bueno.

Como era previsible, el mayor porcentaje de viviendas catalogadas con estado bajo corresponde a la zona delimitada por el casco histórico, donde la antigüedad de la edificación es mayor y tanto la accesibilidad como la posibilidad de mejora de suministros básicos resulta más compleja.

Destaca que un estado de conservación bueno, pasa prácticamente inadvertido, ubicándose la mayoría de estos inmuebles en el núcleo de El Santiscal, caracterizado por ser en su gran mayoría viviendas unifamiliares aislada o adosadas, que unido a su baja antigüedad (núcleo consolidado en los años 80 y 90), hace que se de esta característica.

Así, el tramo medio de conservación, se desarrolla en la periferia del núcleo principal y los nuevos crecimientos en torno a los núcleos secundarios. No es casualidad dicho resultado, ya que realizando la comparativa con el estado medio – bajo, donde se establece que la complejidad del tejido complica su desarrollo y actualización, en este caso ocurre en sentido inverso.

La unión de estos dos análisis del parque residencial tendrá un peso característico en el desarrollo de los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.



Extracto de la planimetría del PMVS. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro y criterios de la Comisión de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: La presente y el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 15 de Noviembre de 2019, en el Pleno de la Junta de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, 6º de su ordinaria sesión.

Fdo.: **Bernardo Muñoz Pérez**

1.3.1.3 INFRAVIVIENDA

El artículo 62 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 define el concepto Infravivienda. Considerándose a tal efecto aquellas viviendas destinadas a residencia habitual y en las que concurren las siguientes circunstancias:

- Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo con la legislación aplicable.
- Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes.

A partir de esta definición se comenzó a analizar el estado de conservación del parque residencial del municipio. Siguiendo el espíritu del PVRA 2016-2020 se puso el objetivo en identificar ámbitos de concentración de viviendas. Debido a la imposibilidad de realizar un trabajo de campo en el que contrastar el estado de los inmuebles, se ha optado por analizar el estado de conservación a partir de los datos facilitados por la Dirección General de Catastro. Concretamente, el dato relativo a la calidad de la edificación.

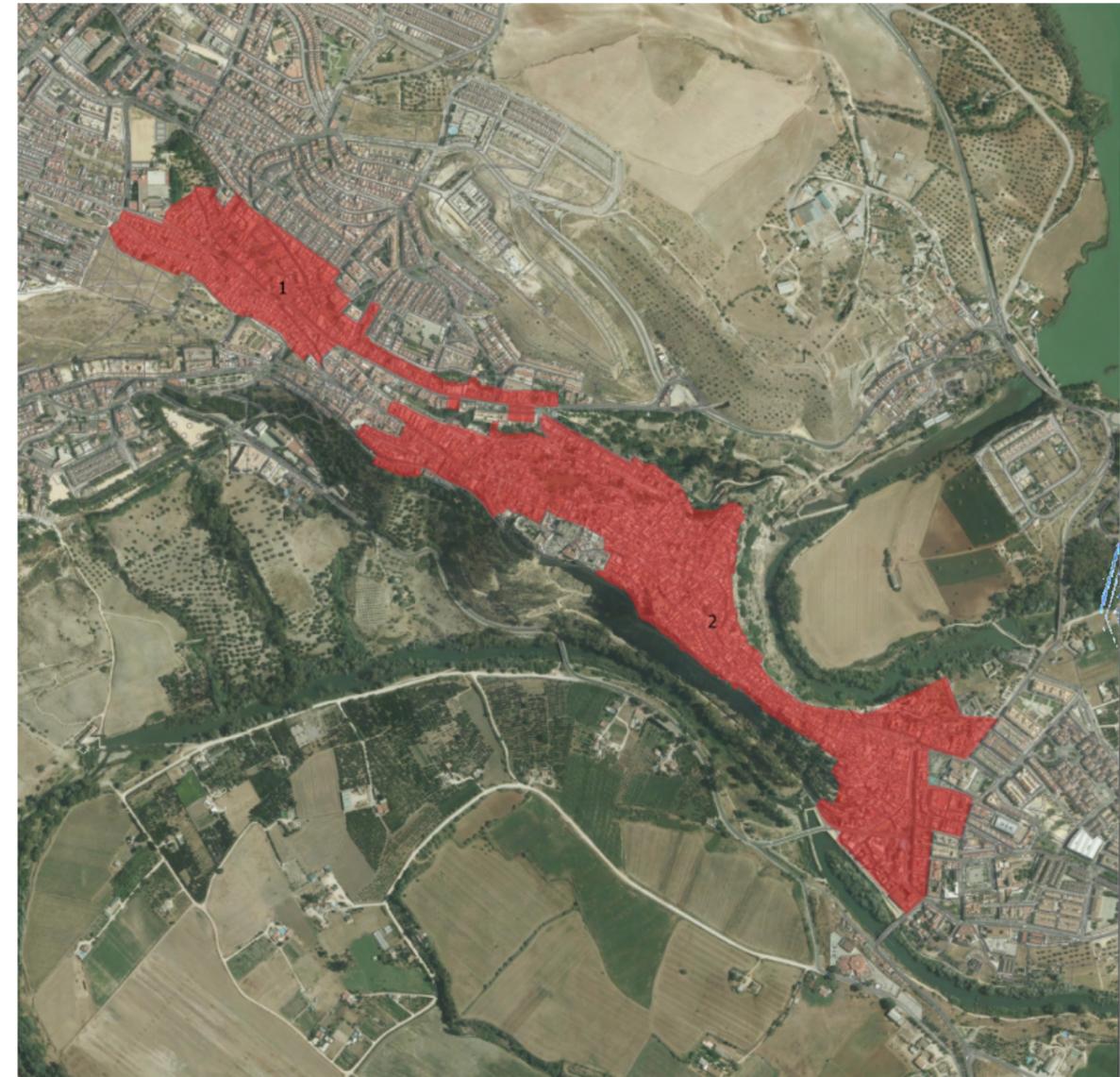
Los criterios seguidos para identificar los ámbitos han sido los siguientes:

- Atender al estado de conservación (dato relativo a la calidad de la edificación) identificado con valor 7-8-9.
- Detectar la concentración de viviendas que incurren en dicho rango.

A partir de estos análisis se han identificado 2 ámbitos de concentración de potenciales infraviviendas. En el siguiente cuadro se analizan y caracterizan las diferentes áreas.

Zona	Sup (Ha)	Total de viviendas	Viv. calidad muy baja	% calidad baja del total	Rango antigüedad predominante
1	12,69	969	612	63%	1900-1910 (454 viv. - 47% del total de viviendas)
2	32,83	2.051	1.196	58%	Anterior a 1900 (665 viv. - 33% del total de viviendas)

Como se aprecia en la imagen, una vez más, es el casco histórico es el área del municipio que acapara más viviendas con necesidad de intervención, donde se debe hacer más hincapié en conseguir la regeneración urbana que ambas zonas carecen. Será en el bloque de propuestas donde se analice de forma pormenorizada las actuaciones que conduzcan a dicho objetivo



Extracto de la planimetría del PMVS. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro y criterios de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARCOS DE LA FRONTERA. Line aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2019. SECRETARÍA GENERAL.

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.3.2 GRADO DE OBSOLESCENCIAS PARQUE DE VIVIENDAS

La obsolescencia de la ciudad consolidada es uno de los principales retos que tienen ante sí las administraciones públicas europeas. Tras poner el foco en la rehabilitación de los centros históricos en la década de los 90, en la actualidad la atención se dirige a la vulnerabilidad de las barriadas residenciales construidas en la segunda mitad del siglo XX.

En este apartado ponemos el foco en los barrios de viviendas colectivas, muchos de ellos de vivienda pública, construidos durante las décadas de los 50, 60 y 70. Este tipo de áreas urbanas, donde habita un importantísimo sector poblacional acuciado por serios problemas socioeconómicos, está afectado por una compleja problemática. Las especificidades de una y otra son de cuatro órdenes:

- Arquitectónico. Las tipologías de los polígonos son derivadas de los preceptos del Movimiento Moderno. Las tipologías de vivienda responden a la unidad familiar obrera de las décadas de los 50, 60, 70. Con la diversidad social y cultural actual, estas tipologías han quedado obsoletas. Asimismo, las técnicas constructivas utilizadas necesitan actualizarse para cumplir requisitos de habitabilidad y sostenibilidad.
- Urbanístico. El modelo urbano de estas barriadas estuvo inspirado en la Carta de Atenas, siendo absolutamente ajenos a la complejidad de la ciudad tradicional. Este modelo urbano generó grandes espacios libres carentes de identidad, que con el paso de los años se han degradado y no están cualificados para el disfrute de los vecinos. Además, en el caso de Arcos de la Frontera, muchos de estos ámbitos urbanos tienen problemas de accesibilidad.
- Patrimonial. Estas barriadas tienen importantes valores patrimoniales que hay que preservar. Son valores diferentes de los de la ciudad histórica, por tanto, la aproximación técnica y conceptual que se requiere también debe ser diferente.
- Social. En estas barriadas la población suele estar extremadamente envejecida y poco compleja.

Las previsiones de futuro anuncian que esta problemática proseguirá, dado que el cambio social que se ha producido en las últimas dos décadas ha incorporado nuevos vectores que inciden en la obsolescencia de estas barriadas: inmigración, reducción del número de habitantes por vivienda, nuevas formas de vida, teletrabajo,

etc. La reflexión teórica en torno a la recuperación de las barriadas residenciales obsoletas no puede ser ajena a al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera.

El objetivo de este apartado es identificar de las barriadas vulnerables a la obsolescencia y delimitar sus ámbitos. Con ello se trata de construir los antecedentes para que sean las barriadas seleccionadas como Áreas de Rehabilitación Integral, según regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

La metodología para detectar los tejidos urbanos con obsolescencia ha consistido en analizar dos variables. Por un lado, se han aislado los edificios de viviendas plurifamiliares entre 1954 y 1979 y por otro, se han identificado todos los edificios de 3 plantas, o más, sin ascensor. A partir de este análisis se han podido reconocer entidades urbanas (barrios) de más de 200 viviendas, con potenciales problemas de obsolescencia.

La selección del arco temporal está determinada por fechas emblemáticas en la producción de viviendas protegidas en España:

- 1954, como año de inicio, porque supuso un singular punto de inflexión en la política de vivienda del franquismo. Concretamente, en 1954 se promulgó la Ley sobre viviendas de renta limitada. Dos años más tarde se crearía el Ministerio de Vivienda.
- 1979, como año de cierre, por la entrada en vigor de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Térmicas de los edificios (NBE-CT-79). A partir de este año, las viviendas estaban obligadas a incorporar un aislamiento térmico mínimo.

Se han detectado tres barriadas o áreas urbanas en el municipio:

1. Barriada Ciudad Jardín y Portichuelo
2. Barriada Moreno de Mora
3. Barriada de la Paz.

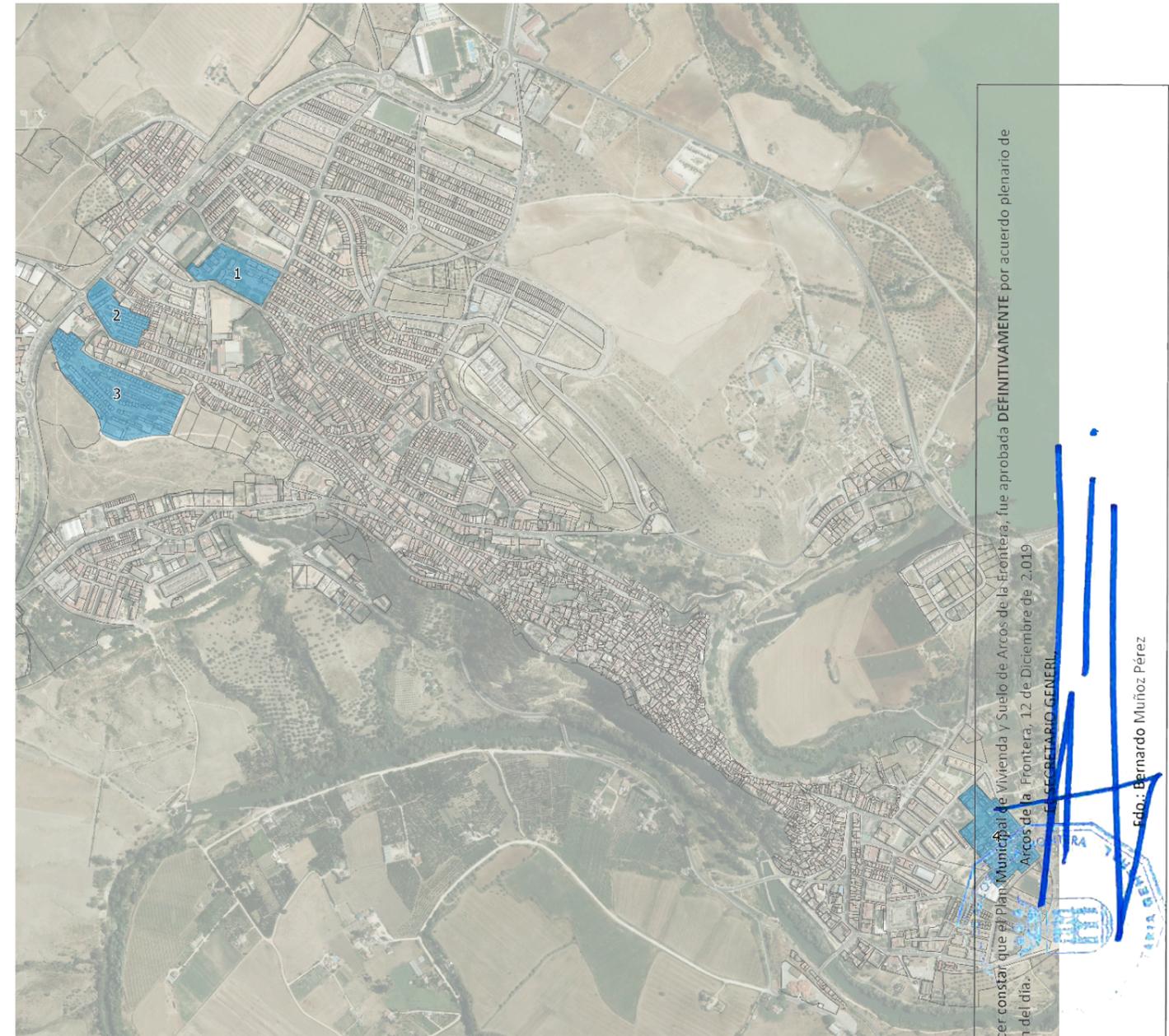
Se ha detectado una barriada que, aunque su finalización es posterior a 1979, si se ha considerado incorporarla porque acucia varias de las problemáticas antes mencionada. Es la barriada de Juan Carlos I, situada en el denominado Barrio Bajo.

ZONA	BARRIADA	SUPERFICIE (HA)	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE BLOQUES	ALTURA PREDOMINANTE	ANTIGÜEDAD PREDOMINANTE
1	CIUDAD JARDÍN	2,20	136	11	PB + III	1.976
2	MORENO DE MORA	1,56	193	35	PB + III	1958-1966
3	LA PAZ	5,21	292	24*	PB + IV	1970-1975
4	JUAN CARLOS I	3,23	258	14**	PB + II	1.984

* Se han computado 100 viviendas unifamiliares adicionales

** Barriada construido en el año 1984

En los planos 21 – 22 – 23 -24 – 25 se analiza de forma gráfica el estado de la obsolescencia en Arcos de la Frontera. En el plano 25 se delimitan los ámbitos de obsolescencia urbana.



Extracto de la planimetría del PMVS. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro y criterios de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

1.3.3 VIVIENDAS DESHABITADAS

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en su artículo 25, define qué se considera por vivienda desocupada o vacía y los requisitos que deben cumplir. El presente epígrafe se desarrolla de acuerdo con esta definición.

El fenómeno de las viviendas deshabitadas hace referencia a una situación muy cambiante, lo que dificulta realizar una radiografía exacta de la situación. Para analizarlo se debe considerar el concepto de flujos, es decir, estudiar el número de viviendas que pasan a estar vacías o que dejan de estarlo a lo largo de un periodo de tiempo. Actualmente no existe un registro estadístico para poder evaluar los flujos mencionados ni para realizar una aproximación estimada de los mismos.

Para desarrollar este apartado, se han seguido los indicios de no habitación descritos en el artículo 26 de la mencionada Ley. Se ha definido una metodología que consiste en asociar los datos del Padrón Municipal de Arcos de la Frontera con lo de Dirección General de Catastro. El objetivo es identificar las viviendas sin empadronados, tomando de base estas viviendas para comprobar sus consumos, de acuerdo con lo expuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Como consecuencia del estado de la base de datos del Padrón, ha sido imposible unir la información de ambas bases de datos, es decir, no se ha podido geolocalizar el Padrón. También hay que exponer que, debido al plazo para el desarrollo del presente Plan, no se han podido asociar los datos de las empresas suministradoras de aguas y luz, tal y como sugiere la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su artículo 25, para corroborar que la vivienda se encuentra deshabitada.

Dados estos condicionantes, se concluye la imposibilidad de poder geolocalizar las potenciales viviendas vacías, y ratificar sus consumos. A continuación, se desarrolla el análisis en función de los datos disponibles.

De los datos procedentes de la Dirección general de Catastro se deduce que el número de bienes inmuebles con uso residencial existente en Arcos de la Frontera, registrados en el Catastro, a fecha de octubre de 2017, asciende a 15.232. Se toma este dato como válido, a pesar de reconocer la distorsión potencial que se puede producir, más con la estructura de hábitats diseminados que tiene el municipio. Se observa que existen un total de 2.459 viviendas que poseen la categoría de ‘Diseminado’

Según los datos del Padrón Municipal, detectamos que existen 10.669 direcciones diferentes, es decir, 10.669 viviendas con personas empadronadas. Se asimila este dato con el de viviendas principales. Al igual que con los datos de la Dirección General de Catastro, se reconoce las posibles distorsiones que puede generar este dato. Si bien, son los únicos datos disponibles para realizar el presente análisis.

Resultado de restar el dato de la Dirección General de Catastro con el de Padrón, obtenemos que el número total de potenciales viviendas secundarias es de 4.563, lo que supone un 30 % respecto del total de viviendas en el municipio. Dentro del grupo de viviendas secundarias, se encuentran las viviendas vacías, segunda residencia o en alquiler temporal.

TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SIN PERSONAS EMPADRONADAS
15.232	4.563

El Padrón Municipal no identifica la referencia catastral de los inmuebles habitados, geolocalizar las viviendas son empadronados y, por consiguiente, comprobar los consumos de las mismas, con el objetivo de detectar las viviendas deshabitadas con una alta fiabilidad. Se recomienda la actualización Padrón, con el fin de incorporar la referencia catastral. Esto permitirá poder realizar análisis más complejos de la distribución de la población y localizar los inmuebles deshabitados.

1.3.4 VIVIENDAS PROTEGIDAS

El balance del estudio realizado sobre vivienda protegida, en el municipio de Arcos de la Frontera, expone que existen un total de 921 inmuebles. Si lo comparamos con el total de viviendas registradas, un total de 12.924, obtenemos que las viviendas construidas bajo algún régimen de protección suponen un 7,13 %.



TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	% VP RESPECTO DEL TOTAL
1.117	7,33 %

La mayoría de estas viviendas fueron edificadas entre mediados de los sesenta mediados de los ochenta, estancándose con la irrupción de la burbuja inmobiliaria y la consiguiente crisis económica y financiera, siendo las últimas edificadas en el año 2000.

En la promoción de vivienda protegida ha tenido gran peso el ente público, Junta de Andalucía (antigua EPSA, actualmente AVRA), edificando 1.016, lo que supone el 91 % del total de vivienda protegida construida. Por su parte, la aportación municipal se reduce al 7 %. Debe destacarse que es el Ayuntamiento, en los años 90, el único promotor de vivienda protegida en el municipio, ya que, hasta principios del nuevo siglo no se erigirían nuevas edificaciones, de nuevo con el apoyo del máximo organismo municipal, en este caso junto a AVRA.

A diferencia de otros municipios estudiados, en el caso de Arcos de la Frontera no existe la promoción privada de este tipo de viviendas, optando por la vivienda libre como opción única.

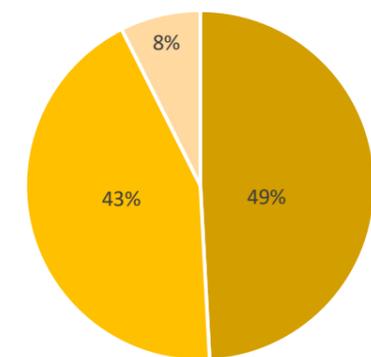
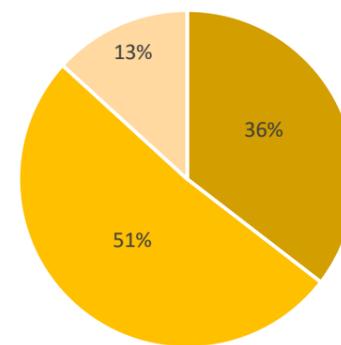
Es, por tanto, que debería ser objeto de este plan, aportar entre sus objetivos la búsqueda de capital, bien público o bien privado para la inversión en vivienda protegida, ya que el parque actual más reciente cuenta con prácticamente veinte años de antigüedad, no estando adaptado a los nuevos modos de habitar, formando grandes áreas de obsolescencia residencial, frente a los nuevos crecimientos de vivienda libre actual.

PROMOTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	% RESPECTO AL TOTAL DE VP	PERIODO EN EL QUE CONCENTRAN SUS PROMOCIONES
AVRA	1.016	91%	1966-1984
AVRA/Ayuntamiento	18	2%	año 2000
Ayuntamiento	83	7%	1992-1993

Si se realiza una comparativa del régimen de acceso del parque actual con la demanda del RMDVP, se observa que la tendencia de acceso se inclina hacia el alquiler con opción a compra, siendo un dato identificativo debido al bajo IPREM (menor que 1) que disponen los inscritos. Si bien, el bajo nivel de inscripciones activas de RMDVP (104) hace que no se pueda tomar como un dato que pueda extrapolarse, es cierto que existe una intención de nuevos modelos de acceso a la vivienda, estando la población interesada a la compra de la vivienda, pero a la vez con miedo a una nueva crisis económica e inmobiliaria que ponga en aprietos dicha inversión.

Del mismo modo, la tendencia a acceder a una vivienda a través del alquiler es una teoría bastante aceptada en el municipio, ya que como se observa en la tabla y gráficos abajo adjuntos, ha sido la forma habitual de gestionar la vivienda protegida en Arcos de la Frontera.

RÉGIMEN DE ACCESO	NÚMERO DE VIVIENDAS	% RESPECTO AL TOTAL DE VP
Alquiler	549	49%
Alquiler con opción a compra	485	43%
Compra	83	7%



■ Alquiler ■ Alquiler con opción a compra ■ Compra ■ Alquiler ■ Alquiler con opción a compra ■ Propiedad

A la izquierda: distribución de las viviendas de protección de Arcos de la Frontera en función del régimen de acceso; a la derecha: distribución de inscripciones en el RMDVP en función del régimen de acceso preferido.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobado por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 SECRETARIO GENERAL
 fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.3.5 ANÁLISIS DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDAS

Para estimar la oferta de viviendas se ha optado por el análisis comparativo con el fin de aproximarse a la realidad del mercado inmobiliario en Arcos de la Frontera. En el presente punto se analiza la situación de la oferta y demanda, a partir del cual obtener conclusiones que serán tenidas en cuenta para la formulación del programa de actuación.

El método comparativo es el más usado por las sociedades de tasación en el cálculo del valor de inmuebles. En esencia consiste en hallar precios homogéneos de transmisión en la fecha de valoración, para por comparación, obtener el valor buscado. Se basa en:

- Delimitar un entorno homogéneo.
- Elegir las muestras reales en el entorno. Si no hubiera, se pueden emplear ofertas imponiéndoles factores de corrección. Dependiendo del estado del mercado, podrán ser de entre 5% y el 10%.
- Homogeneizar las muestras, empleando uno o varios de los coeficientes: por edad, por calidad, por conservación, por servicios, por afecciones económicas, por situación dentro del entorno.
- Hacer la media al parámetro elegido como factor de homogeneización (normalmente el m2 útil o construido según se venda en la localidad).
- Aplicar la media al objeto de valoración.

Para la redacción del presente punto se han tomado diferentes fuentes de información que a continuación se detallan:

- Mapas de calor de precios con valores unitarios a fecha del 10 de Julio de 2018, elaborados por el portal web www.precioviviendas.com.
- Oferta de viviendas en la localidad de Arcos de la Frontera a fecha del 10 de Julio de 2018, elaborada por el portal web www.idealista.com.
- Evolución del precio de la vivienda en la Provincia de Cádiz a fecha de Julio de 2018, elaborada por el portal web www.tinsa.es.

1.3.5.1 VALORACIÓN MEDIA ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

En base a los datos ofrecidos por el portal web "precioviviendas.com" se ha desarrollado el análisis del valor actual del parque de viviendas del municipio. A modo de síntesis, se obtienen unos valores medios del m² residencial (vivienda construida). A continuación se muestra la distribución, según valores, del parque residencial de Arcos de la Frontera:

- Entre un valor de 0<530 € se encuentra el 6.32% del parque de viviendas
- Entre un valor de 530<600 € se encuentra el 11.13% del parque de viviendas
- Entre un valor de 600<650 € se encuentra el 12.59% del parque de viviendas
- Entre un valor de 650<700 € se encuentra el 11.70% del parque de viviendas
- Entre un valor de 700<760 € se encuentra el 14.02% del parque de viviendas
- Entre un valor de 760<840 € se encuentra el 12.61% del parque de viviendas
- Entre un valor de 840<920 € se encuentra el 11.61% del parque de viviendas
- Entre un valor de 920<1010 € se encuentra el 8.20% del parque de viviendas
- Entre un valor de 1010<1210 € se encuentra el 6.39% del parque de viviendas
- Entre un valor de 1210<2270 € se encuentra el 5.43% del parque de viviendas

En un primer análisis, se aprecia que la mayoría de los inmuebles (14,02 %) se encuentran valorados entre 700<760 € el m². Indicando que de un total de 15.232 viviendas 2.132 corresponden a este rango. Realizando una comparativa con el valor estimativo de viviendas de nueva planta según el COAC, podemos observar que el presupuesto de ejecución material oscila entre dichos parámetros.

Si se realiza una comparativa con el mercado de la vivienda actual de la provincia de Cádiz, obtenemos que éste oscila en unos valores en torno a 1.257€/m², según los datos arrojados por el portal web "tinsa.es". En Arcos de la Frontera, sólo el 5,43% de las viviendas se encuentran en este rango (1.210 - 2.270 €/m²).

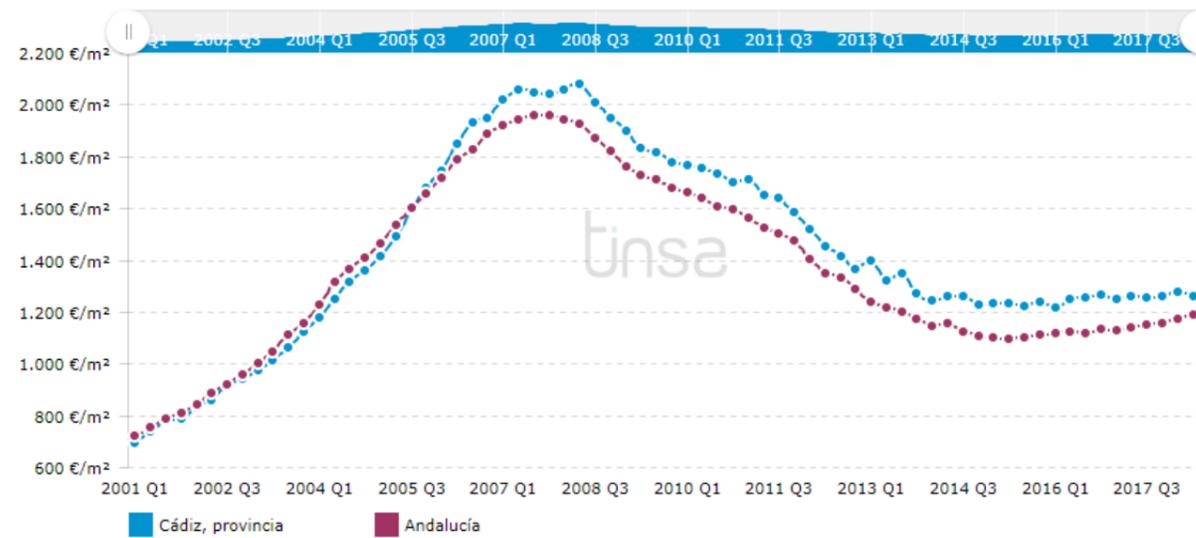
No obstante, cabe destacar los precios abarcan un espectro comprendido entre los 530€/m² y los 2.270 €/m² en casos muy puntuales. Se trata de edificaciones que por sus características se encuentran muy por encima de la media. El rango de precios que se ha expuesto se encuentra escalonado en franjas que se sitúan en torno al 10% del parque residencial lo que cual arroja que existe una amplia variedad en la oferta.

Del mismo modo, realizando una comparativa del valor de la vivienda de la provincia de Cádiz respecto a la Comunidad Autónoma de Andalucía, se observa que, desde la irrupción de la denominada burbuja inmobiliaria, el precio €/m² de la vivienda construida en la provincia de Cádiz se encuentra situado ligeramente por encima

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

MAYORALDIA DE ARCOS DE LA FRONTERA
SECRETARÍA GENERAL
Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

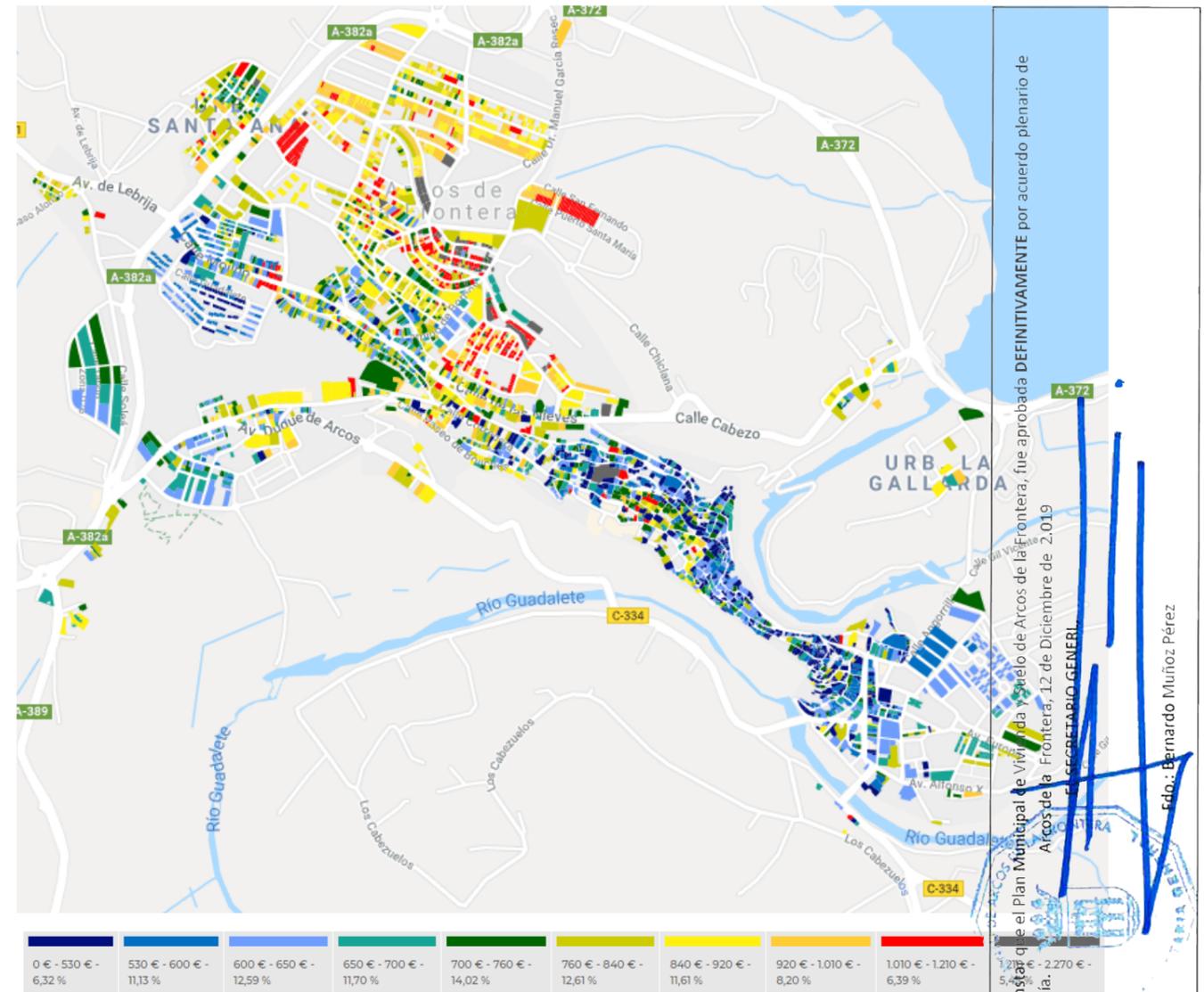
de la media andaluza. Esto es debido al gran mercado de segunda residencia de la costa, que hace subir la media de los precios.



Comparativa del precio de la vivienda realizada a través del portal informático www.tinsa.es

1.3.5.2 VALORACIÓN MEDIA ACTUAL DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL NÚCLEO PRINCIPAL

Al analizar los datos arrojados por el portal web www.precioviviendas.com, destaca con claridad que el precio medio de la vivienda más bajo (rango 530€/m² - 650€/m²) se puede vincular con las áreas identificadas en el apartado 1.3.2 Grado de obsolescencia del parque de viviendas y con las delimitaciones que se realizan en el 1.3.1.3 Infravivienda. Esto corrobora la devaluación de estas áreas por no cumplir con las necesidades habitacionales contemporáneas. Pone de manifiesto la necesidad de plantear nuevas políticas para la regeneración integral de este tejido urbano. En contraposición, los nuevos crecimientos, situados al noreste del núcleo principal, son los inmuebles cuya valoración es más alta.



Mapa de calor del precio medio de la vivienda realizada a través del portal informático www.precioviviendas.es

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, el 12 de Diciembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 SECRETARIO GENERAL
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.3.5.3 VALORACIÓN MEDIA ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN LOS NÚCLEOS SECUNDARIOS

Junto al núcleo principal, es necesario realizar el estudio de los dos núcleos secundarios principales.

EL SANTISCAL

Es un núcleo que se caracteriza por estar ordenado de una forma regular mediante una serie de parcelas que albergan, en su mayoría, viviendas unifamiliares exentas, si bien, también existen unifamiliares adosadas en hilera, pareadas e incluso algunas edificaciones plurifamiliares. A consecuencia de las edificaciones residenciales unifamiliares exentas, el valor medio del núcleo es muy elevado, estando en una media de 1.010-1.210€/m². Es la zona del término municipal cuya media es mayor.

JEDULA

Se encuentra cercano al municipio de Jerez de la Frontera y está caracterizado por la heterogeneidad de sus inmuebles. Existen tanto por viviendas unifamiliares como plurifamiliares. El valor medio es de 530-650€/m² en su zona central, mientras que en su periferia aumenta a unos 700-920€/m². Esto puede ser debido a que es en el exterior donde se encuentran las viviendas más nuevas y con mejores calidades.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arco de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez



1.3.5.4 OFERTA RESIDENCIAL EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

Es muy complicado determinar el número de vivienda que se encuentran en venta o alquiler debido a la falta de datos oficiales recientes y rigurosos. Como consecuencia de esta falta de datos, se han analizado los datos ofrecidos por el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com). Se asumen que los datos pueden acumular errores significativos, si bien se considera que pueden dar una aproximación válida.

El mencionado portal arroja que, según la búsqueda efectuada a fecha de Julio de 2018, hay 395 viviendas en venta dentro del término municipal de Arcos de la Frontera. Al contarse con 15.232 viviendas en el municipio, según la Dirección General de Catastro, sólo el 2,59% del total de viviendas de Arcos de la Frontera está actualmente en el mercado, siendo precio medio de la oferta es de 844 €/m².

1.4

// ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLANEAMIENTO LOCAL

1.4.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL: PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) se aprobó por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y fue publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006. El Plan aporta el marco estratégico territorial que a largo plazo orientará las planificaciones y políticas públicas de Andalucía y, a tal efecto, establece el Modelo Territorial de Andalucía y un conjunto de Estrategias de Desarrollo Territorial, que constituyen el núcleo central y más desarrollado de las propuestas del Plan.

El POTA apuesta por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada. En esta proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos, vincular el crecimiento urbanístico a la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos y adecuar el ritmo de este crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

En este sentido, el Plan establece previsiones para la mejora de sus dotaciones de equipamientos y servicios y se formulan determinaciones sobre la orientación y el control de los procesos de urbanización para encauzar el planeamiento urbanístico hacia la sostenibilidad y un modelo de ciudad compacta. La determinación más significativa que establece el POTA en su artículo 50.4.a, el cual establece las limitaciones al crecimiento, no admitiendo incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

El PMVS de Arcos de la Frontera no se ve afectado por este articulado, ya que afecta a la figura de los Planes Generales de Ordenación Urbana, sin embargo, este Plan sí está redactado en base a las líneas y directrices marcadas en el POTA en lo que se refiere a modelo de ciudad, políticas urbanas y políticas en materia de vivienda y suelo residencial, regulado en los artículos 45, 47 y 50.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 28 de Noviembre de 2019.

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.4.2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA

El planeamiento general vigente en Arcos de la Frontera es la Adaptación Parcial a la LOUA del Texto Refundido del PGOU de Arcos de la Frontera aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 1995, publicado el BOP de 16 de febrero de 1996 e inscrito en el RIU con el número 1310. Esta Adaptación Parcial la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos regulados en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, fueron aprobadas definitivamente el 28 de junio de 2010. Para el ámbito del Conjunto Histórico el Plan General, establecía que sus determinaciones tenían carácter transitorio, remitiéndose a la redacción de un Plan Especial de Protección que fue formulado y tramitado hasta su aprobación definitiva en Marzo de 2007.

Muchas de las actuaciones que contempla el PGOU vigente difícilmente se podrán ejecutar por ser extemporáneas o por concurrir en situaciones normativas que imposibilitan su tramitación. Es por ello que se considera que el actual planeamiento vigente se encuentra obsoleto. En la actualidad se está redactando un nuevo PGOU, que deberá abordar los próximos retos de la ciudad. El 30 de junio de 2014, en sesión plenaria, se aprobó el Avance del nuevo PGOU. El presente PMVS deberá actualizarse cuando se produzca la aprobación definitiva del futuro nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.

A efectos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se estudian aquellos aspectos del planeamiento vigente en materia de urbanismo que pueda tener incidencia o relevancia en vivienda y regeneración. Este apartado se centrará en el análisis de la potencialidad residencial actual del municipio de Arcos de la Frontera. También se desarrolla un análisis pormenorizado de las reservas de suelo para vivienda protegida.

1.4.2.1 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL ACTUAL DEL VIGENTE PGOU

En este punto se analizará la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación urbanística vigente, es decir, el cómputo de viviendas potenciales edificables en las diferentes actuaciones urbanísticas partiendo exclusivamente de la previsión del PGOU. Para ello, en un primer término se estudiará el grado de ejecución de las actuaciones previstas, con el fin de identificar la capacidad residencial pendiente de desarrollar en la fecha de aprobación del presente Plan.

A continuación se especifican las actuaciones que han sido desarrolladas:

Unidades de Ejecución o Plan Especial delimitados en el Plan General y que han sido desarrolladas, es decir, que cuentan con estudio de detalle aprobado definitivamente, y se ha culminado el proceso de gestión y urbanización.

De acuerdo a la certificación emitida por la Secretaría municipal, se encuentran en este caso las siguientes Unidades de Ejecución:

UNIDADES DE EJECUCIÓN O PLANES ESPECIALES DESARROLLADOS			
DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)	
UE-01	LA GALLARDA	RESIDENCIAL	48.682,16
UE-02	CALLE FILIPINAS	RESIDENCIAL	4.422,00
UE-03	CALLE FILIPINAS 3	RESIDENCIAL	4.900,00
UE-04	SAN RAFAEL II	RESIDENCIAL	4.162,70
UE-06	CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	23.431,00
UE-07	CERRO DE LA ZORRA	RESIDENCIAL	16.013,17
UE-10	BARRIADA LAS FLORES	RESIDENCIAL	4.162,00
UE-11	LA VERBENA	RESIDENCIAL	19.250,00
UE-12	ALFONSO X	RESIDENCIAL	2.405,00
UE-13	CALLE LOS ALCALDES	RESIDENCIAL	5.540,00
UE-14	ANTIGUA PLAZA DE TOROS	RESIDENCIAL	14.394,00
UE-15.1	JADRAMIL	TERCIARIO	11.578,00
UE-18	RESIDENCIAL JÉDULA	RESIDENCIAL	7.542,00
UE-21	JUNTA DE LOS RIOS 3	RESIDENCIAL	27.444,00
PE-1	PARQUE DE LA FERIA	ZONA VERDE	69.000,00
TOTAL UE DESARROLLADAS		RESIDENCIAL	262.926,03

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019.

Sectores de suelo urbanizable programado o transitorios delimitados en el Plan General que tienen Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, y han concluido su sistema de gestión y urbanización. Así mismo, en los Planes Parciales que establecieron su ejecución en mas de una Unidad de Ejecución, delimitadas en los mismos, se incluyen aquellas unidades de ejecución que han culminado su ejecución (gestión y urbanización en los términos legales).

De acuerdo a la certificación de la Secretaría municipal emitida al efecto, se encuentran en este supuesto los siguientes Sectores y Unidades:

SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS O TRANSITORIOS DESARROLLADOS			
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)
SUT	EL PORTICHUELO	RESIDENCIAL	72.259,00
SUP-02	RESIDENCIAL ANGORRILLA	RESIDENCIAL	37.856,00
SUP-03	RESIDENCIAL BARRIO BAJO	RESIDENCIAL	34.342,00
SUP-04	RESIDENCIAL EL RETIRO	RESIDENCIAL	69.700,00
SUP-05	INDUSTRIAL EL PERAL	INDUSTRIAL	277.556,00
SUP-06	CAMPO DE GOLF	TURISTICO	1.617.926,00
SUP-08.1	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	113.616,00
SUP-10	RESIDENCIAL JÉDULA	RESIDENCIAL	47.085,70
SUP-11	RESIDENCIAL JÉDULA	RESIDENCIAL	28.723,30
TOTAL SUP DESARROLLADOS			2.299.064,00

Suelo urbanizable no programado establecidos en el Plan General que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, y se han ejecutado legalmente (sistema de gestión desarrollado y obras de urbanización realizadas), en las mismas condiciones del apartado anterior. En este supuesto se encuentran los siguientes:

SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS DESARROLLADOS			
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m ²)
SUNP-02	UE 1	RESIDENCIAL	29.922,00
SUNP-03	UE 1	RESIDENCIAL	51.467,00
SUNP-03	UE 2	RESIDENCIAL	69.314,00
SUNP-03	UE 3	RESIDENCIAL	52.644,00
TOTAL SUNP RESIDENCALES DESARROLLADOS			203.347,00

Durante los 24 años de vigencia del PGOU-95 se han ido desarrollando gran parte de las transformaciones urbanísticas precisas para pasar de Suelo Urbanizable o Suelo Urbano sujeto a Actuaciones Urbanísticas hasta Suelo urbano Consolidado, tal y como acabamos de comprobar. A continuación, se van a analizar aquellas actuaciones que, de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo 4.1.c del Decreto 11/2008, constituye el suelo urbano no consolidado.

De acuerdo con los datos facilitados por los Servicios Técnicos Municipales, a continuación, se analiza la capacidad residencial actual del vigente PGOU. Para ello se van a estudiar aquellos suelos que, en la actualidad y de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, constituyen suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado.

Unidades de Ejecución, delimitadas en el Plan General vigente o como desarrollo de algún sector del suelo urbanizable, y no desarrolladas hasta la fecha. Se distinguen dos casos:

Las Unidades de Ejecución que cuentan con ordenación detallada establecida en Estudios de Detalle aprobados definitivamente. Son las siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN CON ORDENACIÓN DETALLADA			
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)
UE-08	CALLE SOL	RESIDENCIAL	7.140,00
UE-15.2	JADRAMIL	TERCIARIO	16.184,00
UE-15.3	JADRAMIL	TERCIARIO	12.017,00
UE-17	INDUSTRIAL JÉDULA	INDUSTRIAL	15.398,00
UE-20	JUNTA DE LOS RIOS 2	RESIDENCIAL	14.400,00
SUNP-02	UE 2	RESIDENCIAL	35.740,00
TOTAL UE CON ORD. SIN DESARROLLAR			100.897,00

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

Las Unidades de Ejecución que no cuentan hasta la fecha con ordenación detallada al no haberse formulado el correspondiente Estudio de Detalle previsto en el Plan General:

UNIDADES DE EJECUCIÓN O SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA				
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)	Nº DE VIVI.
UE-05	SAN JORGE I	TERCIARIO	8.964,00	0
UE-09	BARRIADA LA PAZ	RESIDENCIAL	9.276,00	60
UE-16	ANGORRILLA	RESIDENCIAL	15.780,00	147
UE-19	JUNTA DE LOS RIOS I	RESIDENCIAL	6.300,00	43
PE-2	PARQUE DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO	159.700,00	0
SUNP-03	UE 4	RESIDENCIAL	34.819,00	56
UE	PENÍNSULA DEL SANTISCAL	RESIDENCIAL	47.410,00	
UE	HACIENDA EL SANTISCAL	TURÍSTICO	48.668,00	
UE	POLÍGONO EL RETIRO	TERCIARIO	24.413,00	0
UE	AZUCARERA	INDUSTRIAL	289.989,00	0
TOTAL UE SIN ORD. SIN DESARROLLAR			645.319,00	306

Se considera suelo urbanizable ordenado (artículo 4.2.a del Decreto 11/2008):

El incluido en sectores de suelo urbanizable programado que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente pero no gestionados y/o urbanizados), son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)	Nº DE VIVI.
SUNP-07	RESIDENCIAL SAN JORGE	RESIDENCIAL	96.521,00	386
SUNP-08.2	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	44.217,00	265
SUNP-08.3	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	6.198,00	20
SUNP-15	RETIRO	TERCIARIO	49.553,00	0
SUNP-16	CERRO DE LA ZORRA	RESIDENCIAL	26.570,00	177
TOTAL SUELO SIN DESARROLLAR			223.059,00	848

El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, sin que, siempre de acuerdo a la certificación emitida por la secretaría municipal, se hayan iniciado o concluido su gestión y urbanización, son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)	Nº DE VIVI.
SUNP-06	LOS CABEZUELOS	RESIDENCIAL	96.000,00	530
TOTAL SUELO SIN DESARROLLAR			96.000,00	530

Se clasifica como suelo urbanizable sectorizado (artículo 4.2.b del Decreto 11/2008) el incluido en sectores de suelo urbanizable programado, delimitados en el Plan General vigente que no han alcanzado ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de ordenación, incluso aquellos en que la tramitación del Plan Parcial, en su caso, no haya alcanzado aprobación definitiva, son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)	Nº DE VIVI.
SUP-01	RESIDENCIAL CERRO DE LA REINA	RESIDENCIAL	139.680,42	569
SUP-09	RESIDENCIAL JEDULA	RESIDENCIAL	35.521,43	89
SUP-12	INDUSTRIAL JEDULA	INDUSTRIAL	244.000,00	0
SUP-13	INDUSTRIAL JEDULA	INDUSTRIAL	362.221,63	0
SUP-14	INDUSTRIAL JEDULA	INDUSTRIAL	197.104,00	0
TOTAL SUS SIN DESARROLLAR			978.527,48	658

Se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado, el incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que, hasta la fecha, no han sido programados o sectorizados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística o Planes de Sectorización, son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				
DENOMINACIÓN		USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO (m2)	Nº DE VIVI.
SUNP-01	-	RESIDENCIAL	88.000,00	440
SUNP-04	-	TERCIARIO	118.000,00	0
SUNP-05	EL PERAL 2	INDUSTRIAL	453.400,00	0
PE-3	CEMENTERIO	S. G. EQUIPAMIENTO	60.000,00	0
TOTAL SUELO SIN DESARROLLAR			719.400,00	440

Se puede concluir que la potencial capacidad residencial de Arcos de la Frontera, es decir, la capacidad residencial del suelo urbanizable (ordenado y sectorizado) por desarrollar, se estima en 2.036 viviendas. A esta cifra, se le podría llegar a sumar en un futuro la capacidad de los suelos urbanizables no sectorizados, que alcanza las 440.

En todo caso, tal y como se ha indicado al principio del presente epígrafe, muchas estas actuaciones, recogidas en el PGOU-95, difícilmente se podrán ejecutar, dado su extemporaneidad y la actualización del marco normativo autonómico y nacional.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

1.4.2.2 ANÁLISIS DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), reformada por la Ley 13/2005, alteró la regulación en relación con la disponibilidad de suelos en el planeamiento para vivienda protegida. El artículo 23 de la Ley 13/2005 incorpora modificaciones al artículo 10 de la LOUA. Esta modificación implica que, con carácter de norma universal para todos los municipios andaluces, la reserva de vivienda protegida debe ser incorporada necesariamente en el planeamiento general municipal, sin diferenciar problemáticas urbanísticas por razón del territorio. Esta norma es de aplicación general a todos los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado y urbanizable que incorporen (en cualquier medida) algún tipo de uso residencial o análogo. Esta aplicación se hará con independencia del uso global del ámbito.

El 28 de junio de 2010, en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, se aprobaba la Adaptación Parcial del Plan General a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicha figura, actualmente vigente, establece reservas del 30 % de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas en los siguientes supuesto:

1. En todas aquellas áreas de suelo urbano no consolidado de uso residencial, que no contaban con ordenación detallada (estudio de detalle) aprobada, en fase inicial, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de la adaptación parcial. En este supuesto se encontraban las siguientes Unidades de Ejecución: UE- 09 Barriada La Paz; UE- 16 Angorrilla y UE- 19 Junta de los Ríos 1.
2. En todos aquellos sectores de suelo urbanizable, de uso residencial, que no contaran con ordenación pormenorizada (Plan Parcial) aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007. Los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial previstos en el Plan General de 1994, y que no se habían desarrollado hasta la fecha citada, eran los siguientes: SUP- 01 Cerro de la Reina; SUP- 07 San Jorge; SUP- 09 Jédula 1; el sector resultante del PAU SUNP- 06 “Los Cabezuelos” y el SUP-16 Cerro de la Zorra.

Sin embargo, en los primeros cuatro casos, existía Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, por lo que se encuentran incursos en la excepción de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/200. No obstante, en el SUNP 06, se ha producido la aprobación definitiva de una modificación puntual nº 30 (MP 30) en el sentido de destinar todo el suelo al uso residencial. En efecto, el uso global determinado en el Plan General para esta zona era el Industrial. Se tramitó una modificación puntual y P.A.U. aprobada definitivamente el 24 de septiembre de 2001, por la que parte del sector se dedicaba a uso residencial y terciario. Posteriormente se ha formulado una segunda modificación del

Plan General, aprobada inicialmente el 25 de Julio de 2006 y definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de Julio de 2009, en que se cambia la totalidad del uso del suelo a residencial, quedando todo él ordenado. La nueva ordenación aprobada incluye reserva de suelo para vivienda protegida, en la cuantía derivada de aplicar el 30% a la nueva edificabilidad residencial surgida de la modificación puntual.

3. En todos aquellos sectores resultantes de la aprobación de los Planes de Sectorización que se aprobaran sobre ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado con Uso Global Residencial, como queda clasificado en el documento de adaptación parcial. En este supuesto, sólo se encuentra el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado en el Plan General como SUNP- 01

A tenor de lo expuesto, sólo fue posible hacer obligatoria la reserva de suelo para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de vivienda protegida, en las Unidades de Ejecución de uso residencial en suelo urbano no consolidado que no han sido objeto de su desarrollo mediante Estudio de Detalle hasta la fecha (UE-9, 16 y 19); en los sectores del suelo urbanizable (SUP-16 Cerro de la Zorra y SUNP-06 los Cabezuelos) así como en el ámbito de suelo urbanizable no programado SUNP-01, en que será exigible esta reserva mediante su sectorización y ordenación pormenorizada. Ya se ha mencionado el caso especial del sector SUNP 06, los Cabezuelos, en que se establece reserva del 30% en el suelo que cambia su calificación a residencial, mediante modificación puntual.

A continuación, se analiza la capacidad residencial actual de vivienda protegida del municipio. Se puede ver en el plano B.23 la localización de los ámbitos con reserva de vivienda protegida. .

TIPO DE SUELOS	U.D.	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUP. SUELO	EDIF. RESIDENCIAL TOTAL	EDIF. VIVIENDA PROTEGIDA	ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
SECTORES SUELO URBANO	UE-09	BARRIADA LA PAZ	RESIDENCIAL	9.276,00	7.240,00	2.172,00	11
	UE-16	ANGORRILLA	RESIDENCIAL	15.780,00	14.706,00	4.411,80	24
	UE-19	JUNTA DE LOS RÍOS 1	RESIDENCIAL	6.300,00	4.263,00	1.278,90	2
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	SUP-16	CERRO DE LA ZORRA	RESIDENCIAL	26.570,00	17.271,00	10.880,73	12
	SUNP-06	LOS CABEZUELOS (MP30)	RESIDENCIAL	96.000,00	52.978,00	4.600,00	6
	SUNP-1		RESIDENCIAL	88.000,00	52.800,00	15.840,00	158

Este documento, en su totalidad, fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de Julio de 2009, en que se cambia la totalidad del uso del suelo a residencial, quedando todo él ordenado. La nueva ordenación aprobada incluye reserva de suelo para vivienda protegida, en la cuantía derivada de aplicar el 30% a la nueva edificabilidad residencial surgida de la modificación puntual.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General para Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, en fe y a tenor de lo que consta en el presente documento, a las 19 horas y 15 minutos del día 15 de noviembre de 2019.

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

1.5

// RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDAS

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez
 SECRETARIO GENERAL



1.5.1 PATRIMONIO PÚBLICO RESIDENCIAL EXISTENTE

En el siguiente apartado se expone el patrimonio público residencial del municipio. El presente apartado se desarrolla a partir de la información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales dependientes de la Delegación de Urbanismo, Infraestructuras y Tráfico.

A continuación, se especifican los inmuebles cuya titularidad catastral y registral ostenta el Excelentísimo Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y a los que el planeamiento vigente asigna el Uso Global residencial (ver plano 23 del documento):

DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2)
CL. CHICLANA	NÚCLEO PRINCIPAL - ARCOS	5.094	6.817
BDA. SAN JOSÉ	NÚCLEO PRINCIPAL - ARCOS	1.115	1.937
AV. EUROPA	NÚCLEO PRINCIPAL - ARCOS	1.757	3.865
UE- SUNP-2	NÚCLEO PRINCIPAL - ARCOS	1.751	2.144
UE-8 CL SOL	NÚCLEO PRINCIPAL - ARCOS	316	342
SUP - 11	NÚCLEO SECUNDARIO - JÉDULA	1.160	828
TOTAL	--	11.193	15.933

Relación de suelos que componen el patrimonio público existente en el municipio de Arcos de la Frontera. Datos facilitados por el Exmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

Existe un total de 15.933 m2 de edificabilidad residencial propiedad del ayuntamiento distribuidos en seis suelos distintos, todos en el núcleo principal del municipio, exceptuando uno de ellos situado en el núcleo de Jédula.

Actualmente, cuatro de estos suelos (Av. Europa, Cl. Sol, Bda. San José y SUP-11) se encuentran dentro de la trama urbana consolidada del municipio, mientras que los situados al noreste del núcleo principal (Cl. Chiclana y SUNP-2) no disponen de un tejido residencial consolidado circundante. La variedad de suelos y localizaciones diferentes de los mismos es una gran oportunidad que dispone el municipio para la diversificación de nuevos modelos residenciales y crecimientos.

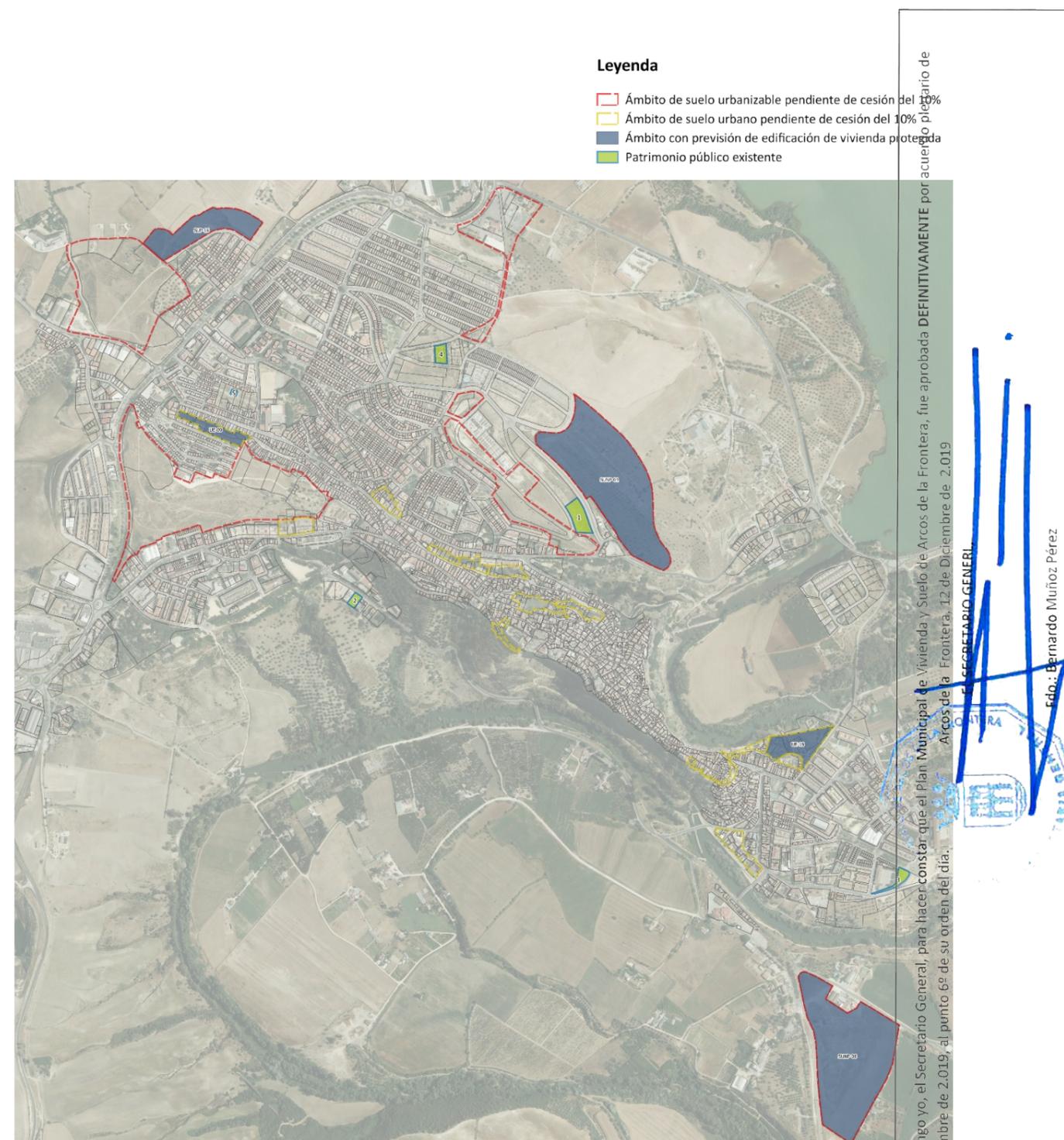
1.5.2 PATRIMONIO PÚBLICO RESIDENCIAL PREVISTO

El Excelentísimo Ayuntamiento de Arcos de la Frontera incorporará a su patrimonio, según la información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales dependientes de la Delegación de Urbanismo, Infraestructuras y Tráfico, una serie de suelos procedentes de la cesión del 10%, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (ver plano 28 del presente documento).

A continuación se expone la relación de suelos que se encuentran pendiente de cesión al ente municipal, así como el valor total correspondiente.

	DENOMINACION	USO CARAC.	SUP. SUELO (m2)	RESIDENCIAL (m2)	CESIÓN 10% (m2)
UE-09	BARRIADA LA PAZ	RESIDENCIAL	9276	7240	928
UE-16	ANGORRILLA	RESIDENCIAL	15780	14706	1578
UE-19	JUNTA DE LOS RIOS I	RESIDENCIAL	6300	4263	630
UE-20	JUNTA DE LOS RIOS 2	RESIDENCIAL	14400	9093,3	1440
SUP-01	RESIDENCIAL CERRO DE LA REINA	RESIDENCIAL	139680	53150	13968
SUP-03	RESIDENCIAL BARRIO BAJO	RESIDENCIAL	34342	20605	3434
SUP-07	RESIDENCIAL SAN JORGE	RESIDENCIAL	96521	46330	9652
SUP-08.1	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	113616	68170	11362
SUP-08.2	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	44217	26531	4422
SUP-08.3	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	RESIDENCIAL	6198	3718	620
SUP-09	RESIDENCIAL JEDULA	RESIDENCIAL	35521	10650	3552
SUP-16	CERRO DE LA ZORRA	RESIDENCIAL	26570	17271	2657
SUNP-01	-	RESIDENCIAL	88000	52800	8800
SUNP-06	LOS CABEZUELOS	RESIDENCIAL	96000	52978	9600
AO-01	MURALLA	EQUIP./DOTACION	4140	406	414
AO-02	CARDENAL ESPINOLA	RESIDENCIAL	8362	7001	836
AO-03	ALGARROBO	RESIDENCIAL	7600	12160	760
AO-04	COLON	EQUIP./DOTACION	5785	1810	579
AO-05	MURETE	EQUIP./DOTACION	2141	0	214
AO-06	CAÑOS VERDES	RESIDENCIAL	3517	4735	352
AO-07	TRAS LOS MOLINOS	RESIDENCIAL	2485	3479	249
AO-08	ALHONDIGA	RESIDENCIAL	3133	4386	313
AO-09	JERONIMO HERNANDEZ	RESIDENCIAL	3813	5338	381
AO-10	MUÑOZ VAZQUEZ	RESIDENCIAL	5360	14472	536
AO-11	CARILLAS	RESIDENCIAL	3900	0	390

Relación de sectores de suelo pendiente de ceder 10 % al Ayuntamiento. Datos obtenidos del Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.



Extracto de la planimetría del PMVS. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro y criterios de la Comisión de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 12 de Diciembre de 2019.
 fecha 25 de Noviembre de 2019, al punto 6º de su orden del día.
 SECRETARIO GENERAL

Edo: Bernardo Muñoz Pérez

Se destaca que la mayoría de parcelas que se encuentran en suelo urbanizable, se localizan en el perímetro del núcleo principal, circundando los últimos crecimientos. Destaca el salto dado en el sector sur sobre el río Guadalete, sobrepasando los límites físicos históricos del municipio.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que potencia la institución del Patrimonio Público de Suelo, reconoce como instrumentos específicos para la ampliación de este, los siguientes:

- La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
- La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
- La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto, las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

Realizando el mismo estudio sobre la cesión de suelo, en este caso urbano, se destaca que la gran mayoría se encuentran localizados en el centro histórico de la ciudad, fruto de la intención de la consolidación del mismo. Estas zonas de consolidación suponen una gran oportunidad para la activación del casco histórico, pudiendo plantearse teorías de intervención que beneficien en prode las necesidades actuales del mismo.

1.5.3 RECURSOS ECONÓMICOS Y HUMANOS

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera se encuentra en una situación de escasez de recursos económicos y financieros. Como es sabido, la financiación local está, en un grado muy alto, soportada por los impuestos derivados del desarrollo urbano, la construcción y los bienes inmuebles. Con la crisis inmobiliaria, financiera y económica, los ingresos de administraciones locales decrecieron de forma muy significativa; y por tanto los presupuestos, a lo que hay que sumarle el control del déficit tan exhaustivo al que están sometidas las cuentas de los ayuntamientos. La mayoría de los recursos económicos disponibles se están destinando a cumplir con los compromisos financieros que el Ayuntamiento ha contraído en años anteriores.

En este contexto económico-financiero, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo no puede disponer de recursos económicos propios del Ayuntamiento. La mayoría de los recursos económicos para políticas urbanas y en materia de vivienda se obtendrán de las líneas de financiación y ayudas Autonómicas y Estatales. En todo caso, será el Consejo de Seguimiento del PMVS de Arcos de la Frontera el responsable de evaluar la situación económica del ente local y la disponibilidad de éste para destinar recursos al Plan.

Con relación a los recursos humanos, el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera pone a disposición, de las políticas de vivienda, a todo el personal propio. De forma especial, a los integrantes de los Servicios Técnicos Municipales y del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. También deben contemplarse los recursos humanos de Participación y de los Servicios Sociales.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

EL SECRETARIO GENERAL

Firm.: Bernardo Muñoz Pérez



BQ II

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arco de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL



Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

ÍNDICE

Bloque 2. **OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

2.1. Objetivos

2.2. Estrategias

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL



Edo.: **Bernardo Muñoz Pérez**

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



2.1

OBJETIVOS

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

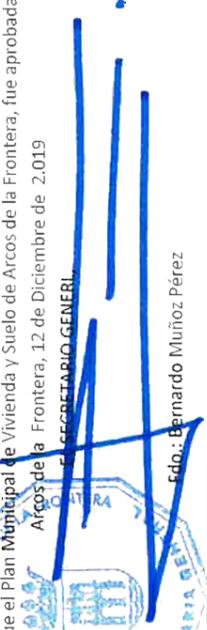
En base al análisis y diagnóstico desarrollado en el primer bloque del presente Plan, y desde la convicción de que el acceso efectivo a una vivienda digna es un derecho básico de todas las personas, se formulan los objetivos generales que a continuación se especifican. A partir de estos objetivos se definirán las estrategias y redactará el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera.

Para la redacción de los objetivos se ha tenido en cuenta el marco normativo vigente con incidencia en el PMVS de Arcos de la Frontera. De igual forma, han sido considerados los objetivos definidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En consonancia con todo lo especificado, a continuación, se especifican los objetivos generales que contempla el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera:

1. 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.
2. 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.
3. Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
4. Detectar las viviendas vacías y analizar la capacidad residencial del parque deshabitado.
5. Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, desde una perspectiva cuantitativa y cualitativa.

6. Analizar la 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.
7. Promover el alquiler como régimen idóneo para demandantes con recursos limitados y/o inestables.
8. 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.
9. 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.
10. Reforzar el Registro de Demandantes de Viviendas de Arcos de la Frontera como mecanismo preferente para coordinar la demanda y oferta de vivienda protegida, ofreciendo soluciones habitacionales ajustadas a las circunstancias de las personas inscritas.
11. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
12. Promover y regular servicios de asistencia a la ciudadanía en materia de acceso a financiación y ayudas recogidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
13. Potenciar la consecución de ayudas y financiación establecidas en los diferentes Programas recogidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
14. Coordinar las actuaciones en materia de vivienda y regeneración urbana con la administración estatal y autonómica.
15. Potenciar la búsqueda y consecución de nuevas vías de financiación para actuaciones en materia de vivienda y regeneración urbana que permitan desarrollar actuaciones innovadoras.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL

 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

2.2

// ESTRATEGIAS

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

En coherencia con los objetivos enunciados en el Plan, se formulan las estrategias necesarias para la consecución de estos. Puede ocurrir que una estrategia responda a más de un objetivo, o varias estrategias a un mismo objetivo. Se definen a nivel general. Se han formulado con una aspiración de máximos y pensando a largo plazo, en ocasiones más allá del periodo de vigencia del PMVS de Arcos de la Frontera.

De las estrategias derivarán una serie de actuaciones que, a diferencia de las primeras, son concretas y están programadas a corto y medio plazo; siempre dentro del periodo de vigencia del Plan.

Se establecen tres grandes líneas estratégicas en torno a las cuales se articulan las estrategias. Son las siguientes:

1. ACCESO A LA VIVIENDA
2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL
3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO

Dentro de cada línea se agrupan las estrategias en apartados, según su naturaleza. La estructura, por la que se articulan las estrategias, es la siguiente:

1. ACCESO A LA VIVIENDA
 - 1.1. Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de la función social) de las viviendas
 - 1.2. Estrategias en relación con la promoción de viviendas
 - 1.3. Estrategias en relación con el patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo
 - 1.4. Estrategias en relación con el planeamiento y la gestión urbanística

2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

- 2.1 Estrategias en relación con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente
- 2.2. Estrategias en relación con medidas para la eliminación de la infravivienda
- 2.3. Estrategias en relación con medida para la regeneración y rehabilitación residencial
- 2.4. Estrategias para la regeneración urbana sostenible

3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO

- 3.1. Estrategias en relación con los servicios de información y asistencia al ciudadano en materia de vivienda y rehabilitación
- 3.2. Estrategias en relación con el apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y regeneración
- 3.3. Estrategia en relación con recursos, organización y conocimiento

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

1. ACCESO A LA VIVIENDA

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO (CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL) DE LAS VIVIENDAS

- A- Mediar en situaciones habitacionales extremas o problemáticas entre propietarios e inquilinos, con el objetivo de buscar una solución consensuada que garantice el derecho de todos.
- B- Movilizar el parque de viviendas vacías o infrautilizadas y fomentar su alquiler a través de un régimen regulado e informando de los programas y ayudas estatales y autonómicas disponibles
- C- Promover el acceso a una vivienda en régimen de alquiler destinada a los jóvenes con escasos medios económicos.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

- D- Fomentar la implantación de modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos.
- E- Fomentar la promoción de viviendas en Arcos de la Frontera de acuerdo con las necesidades y tendencias de la población.
- F- Fomentar promoción de modalidades de viviendas protegida que tengan programas de financiación autonómicos.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTIÓN DE SUELO

- G- Destinar las cesiones de aprovechamiento del Ayuntamiento a políticas de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 30.2 la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- H- Impulsar acuerdos para la promoción de viviendas protegidas por agentes públicos o privados, poniendo a disposición los terrenos y facilitando los procesos.

- I- Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda, tal y como están definidos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA

- J- Impulsar los cambios del planeamiento urbanístico vigente, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas en este Plan.
- K- Considerar las calificaciones y reservas de techo para viviendas protegidas y dotacional en el planeamiento urbanístico, y si se considerase necesario, su incremento en el marco del futuro Plan General de Ordenación Urbana.
- L- Establecer protocolos reglados y transparentes que agilice 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.

2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON MEDIDAS PARA EL MEJOR USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTE

- M- Profundizar en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.
- N- Fomentar la realización de inspecciones periódicas de edificaciones en los edificios plurifamiliares, en concreto, el Informe de Evaluación del Edificio, según establece el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

- O- Profundizar en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzar los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.
- P- Potenciar y posibilitar el acceso a las líneas de financiación y ayudas autonómicas y estatales para la eliminación de la infravivienda.
- Q- Comunicar, informar y asistir a la ciudadanía de las líneas de financiación y ayudas autonómicas y estatales para la eliminación de la infravivienda.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON MEDIDA PARA LA REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

- R- Localizar las áreas urbanas con necesidades en materia de regeneración urbana y rehabilitación residencial; caracterizando de forma rigurosa y sistematizada cada área.
- S- Analizar la situación de cada área desde una triple perspectiva: población, parque residencial, espacio urbano o espacio libre.

DILIGENCIA: La ponga y el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2019, al punto 6º de su ordenanza de 2019, de Noviembre de 2019, para la eliminación de la infravivienda. SECRETARIO GENERAL. Edo.: Bernardo Muñoz Pérez



T- Promover colaboraciones con agentes del conocimiento para la elaboración de investigaciones que permitan al Ayuntamiento recabar información para sus políticas de regeneración.

U- Comunicar e informar a la población de las líneas de financiación y ayudas autonómicas y estatales para la rehabilitación; facilitando el acceso y concurrencia al programa.

ESTRATEGIAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE

V- Localizar las áreas urbanas residenciales con necesidades de regeneración urbana integral, caracterizando de forma rigurosa y sistematizada de cada ámbito.

W- Contemplar, a través de los instrumentos como las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas (ARU) y los ámbitos de Rehabilitación Urbanas Sostenible (REUs), actuaciones sobre las áreas detecta

X- Promover la reconfiguración y reurbanización del viario y el espacio público con el objetivo de ganar superficies cualificadas para las personas; destinadas para nuevos itinerarios peatonales y espacios para la interacción social y el esparcimiento.

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 EL SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO.

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON LOS SERVICIOS DE INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Y- Potenciar el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, centralizando en él los servicios de asistencia e información al ciudadano en materia de vivienda y rehabilitación.

Z- Informar a la ciudadanía de las ayudas relacionadas con el alquiler, la vivienda protegida y la rehabilitación procedentes de los fondos estatales y autonómicos, impulsando las solicitudes.

AA- Facilitar y asistir al ciudadano en la solicitud, tramitación y gestión de las ayudas relacionadas con el alquiler, la vivienda protegida y la rehabilitación procedentes de los fondos estatales y autonómicos.

BB- Continuar con el servicio de asistencia a los inquilinos de viviendas en general, y en especial, a aquel sector en riesgo de exclusión residencial y social.

CC- Mediar entre los propietarios y la población en riesgo de exclusión habitacional, fomentando el alquiler social.

DD- Fomentar entre la ciudadanía la necesidad de realizar actuaciones de mantenimiento y conservación en el parque de viviendas, de acuerdo con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que establece el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.

EE- Facilitar la permuta de viviendas entre familias que residan en una inadecuada a sus necesidades

ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL APOYO TÉCNICO AL USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN

FF- Centralizar en los Servicios Técnicos Municipales, el servicio de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y regeneración del parque residencial. Prestando un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas.

GG- Informar y asesorar a la población en la realización de Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE), en concreto, en la realización del Informe de Evaluación del Edificio.

ESTRATEGIA EN RELACIÓN CON RECURSOS, ORGANIZACIÓN Y CONOCIMIENTO

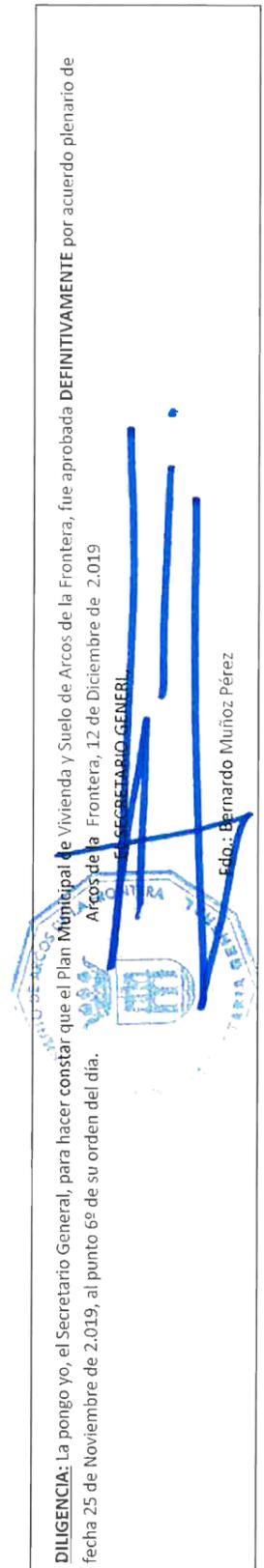
HH- Fomentar el uso de la Registro Municipal de Demandantes de Vivienda como ente mediador e interlocutor en materia de vivienda y rehabilitación.

II- Fomentar e impulsar la concertación con la administración de la junta de Andalucía y otras administraciones supramunicipales o entidades privadas para el desarrollo de programas, ya sean de intervención o de desarrollo del conocimiento.

JJ- Recabar la colaboración de las entidades financieras, asociaciones o colegios profesionales, asociaciones vecinales y colectivos sociales con interés en vivienda y rehabilitación para facilitar el desarrollo del Plan.

KK- Impulsar la búsqueda de líneas innovadoras de financiación en materia de vivienda y rehabilitación y regeneración urbana, a nivel autonómico, estatal y europeo.

LL- Impulsar acuerdos con agentes de carácter técnico implicados en vivienda, rehabilitación y regeneración, tales como Universidades o Colegios profesionales, para la realización de estudios y análisis sobre Arcos de la Frontera; siendo una fuente de información que pueda enriquecer al Plan.



DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.


~~SECRETARIO GENERAL~~
Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

BQ III

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

MAYOR DE ARCOS DE LA FRONTERA
SECRETARÍA GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

ÍNDICE

Bloque 3.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN
3.1.	Actuaciones: descripción y justificación
3.1.1.	Eje 1: Acceso a la vivienda
3.1.2.	Eje 2: Rehabilitación, regeneración y adecuación del parque residencial
3.1.3.	Eje 3: Información y asistencia al ciudadano
3.1.4.	Cuadro resumen de las actuaciones
3.2.	Programación y vigencia
3.3.	Evaluación económica y financiera
3.4.	Gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



3.1

// ACTUACIONES: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Este apartado tiene por objetivo definir las actuaciones que componen el Programa de Actuación. Se estructuran en base a los ejes definidos en el bloque anterior y que servirán como articuladoras de las estrategias del Plan:

1. ACCESO A LA VIVIENDA
2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL
3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO

Cada eje incorpora líneas de actuación, que se materializan en diferentes actuaciones concretas. Todas las actuaciones a continuación recogidas, son coherentes y no inciden ni contradicen en modo alguno lo determinado y establecido por el Plan General de Ordenación Urbana vigente y atienden a lo establecido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016) y en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (Real Decreto 106/2018), publicado recientemente.

Las actuaciones recogidas en el presente Programa de Actuación responden a las necesidades habitacionales diagnosticadas en el primer bloque de este Plan, comparadas con la capacidad de construcción de nuevas viviendas que tiene el municipio y las tendencias demográficas detectadas. De igual forma, el Programa de Actuación ha sido redactado a partir de la realidad económica y financiera de la Administración local. En la actualidad los recursos económicos están muy acotados, lastrados como consecuencia, principalmente del final abrupto del ciclo económico anterior. Esta situación limita significativamente la capacidad del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera como agente con capacidad autónoma para emprender ambiciosas actuaciones.

El Programa de Actuación, tal y como se enuncia en los objetivos y estrategias, va encaminado a hacer efectivo el derecho a una vivienda digna; a optimizar la capacidad habitacional del parque residencial actual evitando la dilapidación de nuevos suelos; a conservar y rehabilitar el parque actual de viviendas; y a convertir al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera como un agente facilitador y mediador, en materia de vivienda, para la población. Se ejecuta principalmente mediante actuaciones que no comprometen partidas económicas

La Orden de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada por acuerdo plenario de
 el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 2 de diciembre de 2019.
 La Orden de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada por acuerdo plenario de
 el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 2 de diciembre de 2019.
 La Orden de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada por acuerdo plenario de
 el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 2 de diciembre de 2019.

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

municipales, de acuerdo con la realidad financiera ya descrita recurriendo como fuente de financiación preferentemente a las líneas de ayudas y subvención del Estado y de la Comunidad Autónoma. Son actuaciones cuya relación inversión-beneficio es muy favorable, es decir, actuaciones con bajo presupuesto y alto impacto sobre la ciudadanía.

Son actuaciones cuya relación inversión-beneficio es muy favorable, es decir, actuaciones con bajo presupuesto y alto impacto sobre la ciudadanía en general, y especialmente sobre los grupos de especial protección.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez



3.1.1 EJE 1: ACCESO A LA VIVIENDA

LÍNEA DE ACTUACIÓN A1: USO ADECUADO Y OPTIMIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

ACTUACIÓN A1.1

REGISTRO Y ANÁLISIS PORMENORIZADO DE TODAS LAS SITUACIONES HABITACIONALES EXTREMAS O ANÓMALAS.

Descripción:

El Ayuntamiento deberá disponer de información suficiente y adecuado registro de las situaciones habitacionales extremas o anómalas que se den en el municipio. Este registro deberá incorporar todos los datos necesarios para un correcto análisis y caracterización de la situación, permitiendo diagnosticar la problemática de cada caso.

El registro debe ser una herramienta construida de forma coordinada por las diferentes áreas municipales implicadas, como Servicios Sociales, Urbanismo y Vivienda, Participación... Periódicamente se realizarán reuniones de seguimiento con el fin de revisar, uno por uno, el estado de las situaciones registradas.

Objetivo:

- Coordinar diferentes áreas municipales en situaciones habitacionales extremas
- Asistir de forma adecuada, coordinada y, priorizando y optimizando los recursos cada situación

Programación:

Primera periodo.

ACTUACIÓN A1.2

MAPA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Descripción:

Tras el análisis desarrollado en el apartado 1.3.3 *Viviendas deshabitadas* en el que se concluye la imposibilidad, por plazos e información necesaria, de identificar, contrastar y geolocalizar las viviendas deshabitadas. Es por ello por lo que se determina la necesidad de realizar un mapa en el que se identifiquen las viviendas vacías. Esta información no podrá estar en abierto, por su sensibilidad, si bien, será de gran utilidad para el desarrollo e implementación de las políticas de vivienda y la ejecución de las actuaciones recogidas en el presente Plan.

Es en el artículo 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en el que se define qué se considera por vivienda desocupada o vacía y los requisitos que deben cumplir. En el artículo 26 y en los anexos de la citada Ley se indican los indicios de no habitación y los umbrales de consumo mínimo que se consideran para que un inmueble se identifique como habitado.

Objetivo:

- Identificar el número de viviendas vacías
- Localizar los ámbitos con mayor deshabitación

Programación:

Primer periodo.

ACTUACIÓN A1.3

OPTIMIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL.

Descripción:

A partir de la información y análisis de las viviendas deshabitadas, movilizar aquellas que estén infravaloradas o vacías para que sean habitadas de nuevo. Para ello se deben diseñar una batería de medidas que fomenten la reincorporación efectiva de estas viviendas al mercado. Se pondrá especial atención a las viviendas que sean propiedad de personas jurídicas, entidades bancarias o inmobiliarias.

Entre las medidas a formular, deben contemplarse los mecanismos recogidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV) o en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA); o los planes que lo sustituyan.

Programa del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA):

- Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (**PVRA – art. 43**)

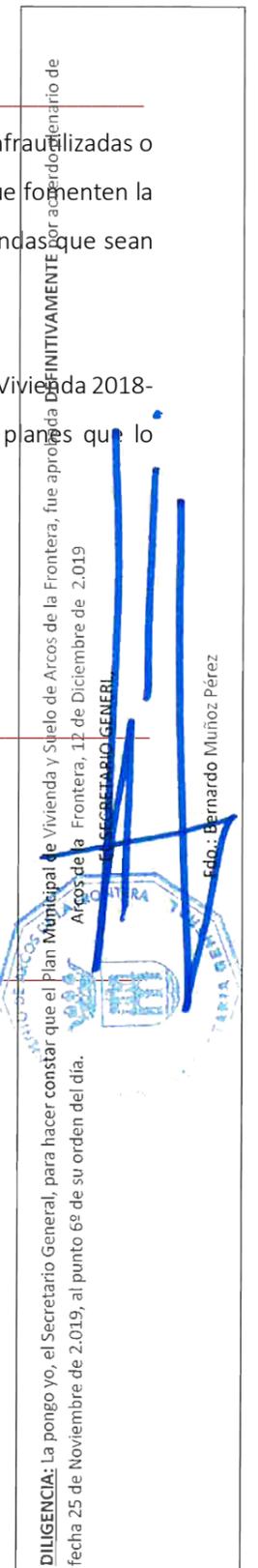
Objetivo:

- Optimizar la eficiencia del parque residencial construido
- Bajar el número de viviendas vacías
- Aumentar la oferta residencial en régimen de alquiler o compraventa

Programación:

Segundo periodo.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el 17 de Diciembre de 2.019.
 EL SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



ACTUACIÓN A1.4

FOMENTO DEL ALQUILER

Descripción:

Se desarrollará una campaña para el fomento del alquiler en el municipio. Se deben formular una serie de medidas que fomente tanto la movilización de viviendas ya construidas para el alquiler, como la cultura del arrendamiento frente a la compra.

Entre las medidas a formular, deben contemplarse los mecanismos recogidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV) o en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA); o los planes que lo sustituyan.

Programa del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA):

- Programa de intermediación (PVRA – art. 41)

- Programa de ayudas a personas inquilinas (PVRA – art. 42)

- Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas (PVRA – art. 43)

Programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV):

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda

- Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler

- Programa de ayuda a los jóvenes

Objetivo:

- Promover la cultura del alquiler
- Aumentar la oferta residencial en régimen de alquiler

Programación:

Primer periodo

ACTUACIÓN A1.5

IMPULSO DEL ALQUILER SOCIAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Descripción:

Esta actuación busca crear una bolsa de viviendas protegidas y para su arrendamiento social. El alquiler será durante un periodo determinado y está destinado a aquellas personas en riesgos de exclusión habitacional y cuyas situaciones estén registradas en el registro de situaciones habitacionales anómalas o extremas y su petición estén en el Registro Municipal de Viviendas Protegidas.

Objetivo:

- Hacer efectivo el derecho a una vivienda digna
- Revertir situaciones de exclusión habitacional

Programación:

Desde el primer periodo

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

ACTUACIÓN A1.6

FOMENTO DE LA PERMUTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Descripción:

Se realizará una campaña para el fomento de la permuta de viviendas. Dicho mecanismo ya se encuentra recogido y regulado en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Se plantea la difusión de este mecanismo con el fin potenciarlo. Se pretende crear una bolsa de ofertas de viviendas, donde se registrarán aquellas unidades familiares o de convivencia que necesiten cambiar su vivienda por otras más adecuadas a sus circunstancias.

Entre las medidas a formular, deben contemplarse los mecanismos recogidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV) o en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA); o los planes que lo sustituyan.

Programa del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA):

- Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas (PVRA – art. 49-52)

Objetivo:

- Potenciar las funciones del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
- Optimizar el parque residencial
- Impulsar mecanismos que permitan que las viviendas protegidas se adecúen a las necesidades de sus habitantes

Programación:

Desde el primer periodo

LÍNEA DE ACTUACIÓN A2: PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

ACTUACIÓN A2.1

IMPULSO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Descripción:

Arcos de la Frontera perseguirá ampliar su parque de viviendas protegidas con el fin de satisfacer las necesidades detectadas en el primer bloque, a partir del análisis desarrollado en el apartado 1.2.2 *Análisis de las necesidades actuales de vivienda*.

Para ampliar la oferta de vivienda protegida, pública o privada, el ayuntamiento tomará las siguientes medidas:

- Agilizar, en la medida de lo posible, los procesos administrativos para la concesión de los permisos pertinentes a promotores privados que tengan por objetivo construir viviendas protegidas.
- Impulsar acuerdos con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) para la construcción de viviendas protegidas.
- Reservar suelo para una oferta suficiente, de acuerdo a las necesidades analizadas, de vivienda protegida en el futuro nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento transmitirá a los agentes promotores el diagnóstico del presente PMVS, obtenido a partir del análisis de la población y de las necesidades de vivienda protegida. En este sentido, informará de la demanda del régimen del alquiler. De igual forma, promoverá el amplio espectro de la oferta, con el objetivo de dar cabida a los colectivos más vulnerables. El Plan no realiza determinaciones adicionales a las del planeamiento vigente en materia de vivienda protegida. Deberá ser en nuevo PGOU el que deba asumir la potencial demanda detectada.

Objetivo:

- Satisfacer la demanda actual y potencial de vivienda protegida en el municipio
- Aumentar el parque de viviendas protegidas
- Promover viviendas protegidas en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra
- Promover viviendas protegidas para colectivos vulnerables

Programación:

Segundo periodo

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

ACTUACIÓN A2.2

FOMENTO DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS AUTOCONSTRUIDAS

Descripción:

Esta actuación establece la posibilidad de que un grupo de habitantes de Arcos de la Frontera se puedan acoger al Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción, recogido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El programa establece la construcción de viviendas protegidas por las futuras personas usuarias mediante la aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local y la Consejería de Fomento y Vivienda; consiguiendo con ello una reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda. Las viviendas realizadas en el marco de este programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, deberá evaluar si existiera un posible suelo que reuniera las características necesarias para destinarlo a este fin. Entre otros particulares, la superficie de la parcela deberá estar en consonancia con la demanda efectiva de viviendas protegidas autoconstruidas. Según el artículo 45.3, las personas autoconstruidoras deben agruparse en cooperativas de vivienda. También deberán estar inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

Lo referente a la promoción de viviendas protegidas autoconstruidas viene regulado el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), en el Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción. Dicho programa viene definido en los artículos de **44 al 48 del citado PVRA**.

En lo referente al cooperativismo habrá que atender a la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.

Objetivo:

- Ampliar el espectro de regímenes de vivienda protegida con el fin de dar cabida a más personas
- Aumentar el parque de viviendas protegidas
- Fomentar el cooperativismo

Programación:

Segundo periodo

ACTUACIÓN A2.3

INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

Descripción:

En caso de que la demanda efectiva de vivienda protegida sea mucho mayor a la oferta, el Ayuntamiento estudiará la posibilidad de incorporar viviendas privadas al parque público en régimen de cesión de uso.

En caso de considerarlo, se realizará una campaña para incorporar viviendas al parque público para su cesión de uso. Consistirá en la captación de viviendas procedentes de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular. El fin de la medida es incorporarlas al parque público de vivienda, posibilitando su ocupación preferente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

El Ayuntamiento podrá suscribir un convenio con las entidades referidas anteriormente, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a percibir por la entidad excedente.

Se deben contemplar los mecanismos recogidos el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), en el Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Dicho programa viene definido en los artículos **56-60 del citado PVRA**.

Objetivo:

- Hacer efectivo el derecho a una vivienda digna de las personas en situación de emergencia habitacional.
- Ampliar la oferta de viviendas del parque público
- Optimizar el parque de vivienda vacío o infra-habitado.

Programación:

Segundo periodo

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Edo: Benarés Muñoz Pérez

LÍNEA DE ACTUACIÓN A3: SUELO

ACTUACIÓN A3.1

REGISTRO PORMENORIZADO DEL SUELO MUNICIPAL CON CAPACIDAD DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL PARA SU PUESTA A DISPOSICIÓN

Descripción:

El Ayuntamiento dispondrá de información pormenorizado del suelo de titularidad municipal con capacidad de construcción residencial. Si bien, son datos que los Servicios Técnicos disponen, con esta actuación se persigue la agilización del servicio y la consecución de una mayor transparencia.

El Ayuntamiento elaborará un documento en el que quedarán registrados y localizados en planimetría todos los suelos de titularidad municipal. Se diferenciarán los suelos patrimoniales y los suelos que componen el Patrimonio Municipal de Suelo, sujetos éstos a un régimen jurídico específico (Artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-; modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero).

Se incorporarán datos como la superficie de las parcelas, tipología residencial permitida, edificabilidad establecida y las viviendas máximas permitidas (en caso de estar regulado). De igual forma, se especificarán las cargas a la que están sujetas cada parcela u otras especificaciones que sean de interés.

Objetivo:

- Fomentar la promoción de vivienda protegida y libre, de acuerdo con la demanda detectada
- Agilizar y hacer más transparente la puesta a disposición del suelo municipal con capacidad de construcción residencial

Programación:

Primer periodo

ACTUACIÓN A3.2

AGILIZACIÓN DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Descripción:

Los Servicios Municipales articularán los protocolos y fórmulas necesarias a efectos de agilizar los procedimientos administrativos respecto de las actuaciones de promoción de vivienda y la ejecución de actuaciones edificatorias. Se realizarán actuaciones para la información y conocimiento de la ciudadanía a través de la web del Ayuntamiento y/o cuantos medios fuesen necesarios- de los procedimientos administrativos legalmente establecidos para la obtención de los permisos requeridos para la promoción de viviendas, obras de rehabilitación y ejecución de actuaciones edificatorias.

Con esta medida se pretenden reducir los plazos para la obtención de todos los permisos para la promoción de viviendas, obras de rehabilitación y la ejecución de actuaciones edificatorias.

Objetivo:

- Agilizar los trámites administrativos y la concesión de licencias

Programación:

Primer periodo

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobado por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, el día 12 de Diciembre de 2019, en virtud de la Orden de 12 de Diciembre de 2019, del Secretario General.

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

3.1.2 EJE 2: REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

LÍNEA DE ACTUACIÓN A4: CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL

ACTUACIÓN A4.1

FOMENTO DE LA REDACCIÓN DE INFORMES DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Descripción:

En el título tercero del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE). En los artículos 29 – 30 establece que, los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos para que acrediten el estado de conservación de las construcciones, la accesibilidad de los mismo y el grado de eficiencia energética de los mismos.

El contenido del Informe de Evaluación del Edificio viene definido en el anexo II del Real Decreto 233/2013, de 27 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. En la actualidad, el Ministerio de Fomento tiene una plataforma web que sirve de guía y ayuda para la elaboración de Informes de evaluación de edificios (<https://iee.fomento.gob.es/>)

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 plantea como requisito el Informe de Evaluación del Edificio para la concurrencia a convocatorias de ayudas a la rehabilitación residencial. Es por este motivo que el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera fomentará la redacción de IEE entre las comunidades de vecinos. Para ello se realizará una campaña de comunicación, sensibilización y asistencia para fomentar su realización. La campaña será diseñada de forma integral, y deberá definir las estrategias y actuaciones a desarrollar. La campaña contemplará al menos:

- Actuaciones de publicidad mediante redes sociales, página web y canales locales de comunicación.
- Actuaciones de difusión (jornadas de información y asistencia) entre las asociaciones de vecinos y agentes sociales involucrados.
- Actuaciones de asistencia técnica, desde los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Se transmitirá la idoneidad de tener el Informe de Evaluación del Edificio, pero también de los beneficios que puede reportar tenerlo (poder concurrir a la convocatoria de ayudas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020); además de ser una herramienta útil para la mejor conservación de sus inmuebles.

Objetivo:

- Cumplir lo establecido en el título tercero del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE)
- Conservar el parque residencial construido
- Facilitar la consecución de ayudas a la rehabilitación residencial por parte de la ciudadanía de Arcos de la Frontera.

Programación:

Primer periodo

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2019. SECRETARIO GENERAL, Fernando Muñoz Pérez.

LÍNEA DE ACTUACIÓN A5: ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

ACTUACIÓN A5.1

ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LAS ÁREAS DE CONCENTRACIÓN POTENCIAL DE INFRAVIVIENDAS. DATOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL MAPA URBANO DE LA INFRAVIVIENDA EN ANDALUCÍA.

Descripción:

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera ha detectado 2 áreas de concentración potencial de infraviviendas, tal y como queda descrito en el apartado 1.3.1.3 *Infravivienda*. Cada área está caracterizada con el porcentaje potencial de infraviviendas, superficie, número total de viviendas...

La presente actuación consiste en la caracterización física pormenorizada del área y entorno, caracterización socioeconómica de la población del área y del entorno; analizando pormenorizadamente cada ámbito detectado en el presente Plan. Se realizará a partir de la información que requiera la Consejería de Fomento y Vivienda para la confección del mapa urbano de la infravivienda en Andalucía. La Consejería se encuentra actualmente definiendo los datos que van a componer la información del mapa. En el **artículo 62** del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, define el alcance del mapa urbano de Andalucía.

La información que se genere a partir de esta actuación se sumará a la información actual del apartado 1.3.1.3 del bloque primero. Dichos análisis serán de especial importancia para las sucesivas revisiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Objetivo:

- Aumentar los datos para un análisis más pormenorizado del estado de la infravivienda en el municipio
- Perseguir la erradicación de la infravivienda

Programación:

Primer periodo

ACTUACIÓN A5.2

ACTUACIÓN INTEGRAL SOBRE ÁREAS DE CONCENTRACIÓN DE INFRAVIVIENDAS

Descripción:

La presente actuación tiene por objeto disminuir el número de infraviviendas en los ámbitos identificados, tal y como queda descrito en el apartado 1.3.1.3 *Infraviviendas*; del bloque 1 de Información y diagnóstico. Para ello se apoya en las medidas contempladas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA). Concretamente en el Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda (**artículos 68-71**).

El programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento, para la eliminación de situaciones de especial gravedad provocadas por la concentración de infraviviendas. La Consejería realizará una convocatoria abierta dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo con los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del PVRA.

En todo caso, según establece el artículo 69.2 del citado Plan, las actuaciones de rehabilitación o renovación se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

Todas las actuaciones deberán ir acompañadas de acciones por parte del Ayuntamiento de carácter de acompañamiento, asistencia y seguimiento social. El objeto es que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Objetivo:

- Eliminar infraviviendas transformándolas en viviendas habitables
- Hacer efectivo el derecho a una vivienda digna
- Revertir situaciones graves de exclusión habitacional generalizada
- Mejorar la calidad urbana, habitacional y social de los ámbitos identificados con alta concentración de infraviviendas

Programación:

Segundo periodo

DILIGENCIA: La ponga y el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de diciembre de 2019. 01.01.2020. SECRETARIO GENERAL. Edo.: Bernardo Muñoz Pérez.

ACTUACIÓN A5.3

INTERVENCIÓN EN INFRAVIVIENDAS PARA SU TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DIGNAS

Descripción:

La presente actuación tiene por objeto disminuir el número de infraviviendas en los ámbitos identificados en el apartado 1.3.1. Para ello se apoya en las medidas contempladas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA). Concretamente en el Programa de transformación de infravivienda (**artículos 63-67**).

El programa de transformación de infravivienda consiste en mejorar las condiciones de alojamiento en los ámbitos de finidos. El PVRA financia las actuaciones de rehabilitación para la transformación en viviendas dignas y adecuadas. Las actuaciones deberán ser promovidas por los residentes, y por tanto, la solicitud de las ayudas también recaerá sobre ellos. Según establece el artículo 66.a del PVRA, cubre la cuantía equivalente al 95% del coste total de las obras de rehabilitación incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras: En todo caso, el límite máximo de la ayuda serán 30.020 euros.

Las actuaciones deberán ir acompañadas de acciones por parte del Ayuntamiento de carácter de acompañamiento, asistencia y seguimiento social. El objeto es que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

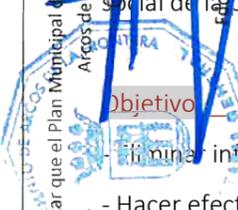
Objetivo:

Finalizar infraviviendas transformándolas en viviendas habitables

- Hacer efectivo el derecho a una vivienda digna
- Revertir situaciones de exclusión habitacional

Programación:

Segundo periodo

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día. Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019.  **SECRETARIO GENERAL**  Bernardo Muñoz Pérez

LÍNEA DE ACTUACIÓN A6: REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

ACTUACIÓN A6.1

REHABILITACIÓN DE ZONAS Y ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA CONSTRUIDOS ANTES DE 1981

Descripción:

El parque residencial del municipio de Arcos de la Frontera, tal y como se ha visto en el bloque 1, tiene una edad media avanzada. Esta actuación persigue la rehabilitación de los edificios de vivienda colectiva finalizados antes de 1981. Son contempladas en esta actuación aquellas obras de rehabilitación necesarias para subsanar y mejorar la accesibilidad y eficiencia energética.

Esta actuación se apoya en el Programa de rehabilitación autonómica de edificios, enunciado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA). Concretamente en los **artículos del 72 al 77**. El referido programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales plurifamiliares con deficiencias en sus condiciones básicas mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación.

Son financiadas por este programa aquellas obras que tengan por finalidad:

- La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:
 - Los elementos de cimentación y estructura.
 - Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras.
 - Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones.
- La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecue los edificios a la normativa vigente. En concreto:
 - La instalación de ascensores o adaptación de estos a las necesidades de las personas con discapacidad o movilidad reducida.
 - La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las personas con discapacidad o movilidad reducida.
 - La instalación de elemento o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.
- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.
- Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.
- Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o personas mayores de 65 años.

- Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30 % sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Según establece el artículo 74.f del PVRA 2016-2020, los edificios que quieran concurrir a esta convocatoria deberán tener el Informe de Evaluación del Edificio, según lo define el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Objetivo:

- Mejorar el estado de conservación del parque residencial construido antes del 1981
- Revertir situaciones de obsolescencia residencial
- Adecuar el parque residencial a los colectivos con necesidades especiales y a las personas mayores

Programación:

Desde el primer periodo

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019.

EL SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

ACTUACIÓN A6.2

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES CON DEFICIENCIAS BÁSICAS (NO CONSIDERADAS INFRAVIVIENDA)

Descripción:

El parque residencial del municipio de Arcos de la Frontera, tal y como se ha visto en el bloque 1, tiene una edad media avanzada. Esta actuación persigue la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas (sin consideración de infravivienda) y con una antigüedad de 20 años o más (exceptuando cuando las actuaciones vayan encaminadas a subsanar daños estructurales graves). Son contempladas en esta actuación aquellas obras de rehabilitación necesarias para subsanar y mejorar la accesibilidad y eficiencia energética.

Esta actuación se apoya en el Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, enunciado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA). Concretamente en los artículos del 78 al 82. El referido programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación.

Son financiables por este programa aquellas obras que tengas por finalidad:

- La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de:
 - Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.
 - Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares
 - Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.
- La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- La mejora de la eficiencia energética. En concreto:
 - La mejora de la envolvente térmica para reducir la demandada energética
 - La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.

Para que la población de Arcos de la Frontera pueda concurrir a estas ayudas, el Ayuntamiento deberá solicitar la declaración de Arcos de la Frontera como municipio de rehabilitación autonómica. Dicha declaración la realiza la Consejería de Fomento y Vivienda (o la consejería con las competencias de viviendas en su caso), previa convocatoria pública.

Objetivo:

- Mejorar el estado de conservación del parque residencial construido antes del 1981
- Revertir situaciones de obsolescencia residencial
- Adecuar el parque residencial a los colectivos con necesidades especiales y a las personas mayores.

Programación:

Primer periodo

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

ACTUACIÓN A6.3

ADECUACIÓN FUNCIONAL DE LAS VIVIENDAS DONDE RESIDAN PERSONAS MAYORES O CON DISCAPACIDAD

Descripción:

Esta actuación tiene por objeto la adecuación funcional de las viviendas de las personas o familias con necesidades especiales o personas mayores. Se apoya en el Programa de adecuación funcional básica de viviendas, enunciado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), en su artículo 83.

El programa consiste en destinar ayudas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas y en la normativa reguladora que desarrolle el programa para el ámbito temporal del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Objetivo:

- Adecuar funcionalmente aquellas viviendas donde residen personas mayores
- Adecuar funcionalmente aquellas viviendas donde residen personas con necesidad especiales

Programación:

Desde el primer periodo

ACTUACIÓN A6.4

MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

Descripción:

Esta actuación busca la mejora del parque residencial existente de titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía. Se apoya en el Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, enunciado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA). Concretamente, en los **artículos del 84 al 86**.

El objeto de este programa es la financiación, en edificios de viviendas protegidas de titularidad pública, de actuaciones que persigan la mejora de la eficiencia energética de los edificios. Se debe conseguir la reducción del consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y de exclusión habitacional; favoreciendo las condiciones de confort de las personas residentes y mejorando su salud.

Las medidas financiables deberán ser promovidas por las Administraciones Públicas, o entidades de ellas dependientes, titulares de las viviendas. El Ayuntamiento mantendrá conversaciones con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, titular varias promociones de vivienda protegida, con el fin que actúe sobre ellas.

Objetivo:

- Mejorar la eficiencia energética del parque público
- Prevenir situaciones de pobreza energética y de exclusión habitacional

Programación:

Segundo periodo

LÍNEA DE ACTUACIÓN A7: REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE

ACTUACIÓN A7.1

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Descripción:

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera ha designado **4 ámbitos de obsolescencia urbana residencial** (ver apartado 1.3.2 *Grado de Obsolescencia del parque residencial*). Barrios, reconocidos como entidad urbana, de edificios de vivienda colectiva, construidos entre 1954 y 1979, con excepción de la barriada Juan Carlos I, construido a principios de los años 80. Son barrios con un potencial alto grado de obsolescencia urbana, tal y como se ha argumentado en el apartado 1.3.2. **Para revertir su obsolescencia, requieren que se actúe sobre ellos de forma integral.**

El PMVS de Arcos de la Frontera ha identificado, delimitado y caracterizado 4 ámbitos urbanos en el municipio con el fin de trasladar la propuesta a la Consejería de Fomento y Vivienda para su declaración como Área de Rehabilitación Integral. El PVRA 2016-2020, en su artículo 90.4 establece que las propuestas de delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral se seleccionarán previa convocatoria pública a los Ayuntamientos, de acuerdo con los procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del citado Plan.

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera deberá mantener conversaciones para preparar dicha solicitud de declaración de Área de Rehabilitación Integral. El artículo 90.4 define la documentación que deberá incluir la solicitud.

Objetivo:

- Declarar los dos ámbitos con obsolescencia residencial, Áreas de Rehabilitación Integral
- Promover la regeneración urbana integral
- Revertir los procesos de obsolescencia

Programación:

Primer periodo

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobado por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

ACTUACIÓN A7.2

REGENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA SU RECUPERACIÓN PARA EL PEATÓN

Descripción:

Esta actuación va encaminada a la regeneración del espacio público urbano con el fin de recuperar superficie cualificada para el peatón. Esta actuación se apoya en el Programa de Regeneración del espacio público urbano, enunciado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), en los artículos 95-98.

Serán objeto de financiación aquellas intervenciones en la **ciudad consolidada** mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible. Persigue fomentar la reactivación social y económica del tejido urbano consolidado; entendiéndolo como equipamiento al aire libre y espacio colectivo. Las actuaciones deberán generar espacios de convivencia en los que se promueva la conexión social de la población. También serán financiables las acciones de sensibilización, formación y difusión que tengan por objetivo la mejora de la calidad del espacio urbano.

El presente Plan identifica una escena urbana en el centro histórico que requiere una actuación de regeneración urbana, compuesta de los espacios: plaza del Cabildo, calle Corredera y Paseo de Andalucía. A continuación se detallan las actuaciones en cada espacio:

1. PLAZA DEL CABILDO:

La Plaza del Cabildo se encuentra jalonada por arquitectura de relevante simbolismo y por la portada del Paseo de Andalucía como privilegiado mirador sobre la Peña. Para evitar la disolución de estos valores se hace necesaria su peatonalización, eliminando el estacionamiento habitual de vehículos y potenciando la antigua plaza mayor como espacio social, como lugar de encuentro y convivencia ciudadana.

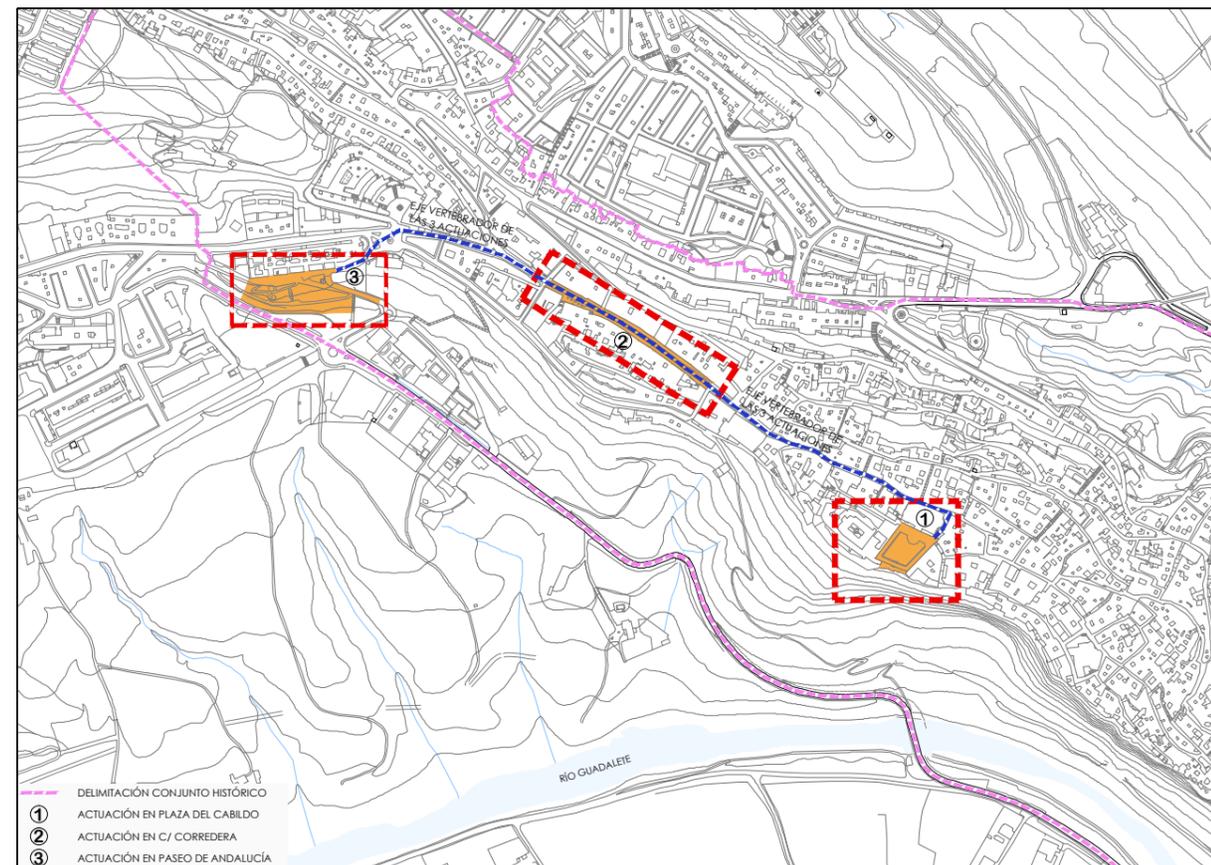
2. CALLE CORREDERA:

Del mismo modo y enmarcado en la misma estrategia de peatonalización progresiva del conjunto histórico, se hace necesario proceder a la eliminación del tráfico rodado en la calle Corredera en el tramo comprendido entre las calles Julio Mariscal y San Miguel, potenciando con ello los mismos valores señalados: espacio social, lugar de encuentro y convivencia, y fomentando la implantación de nuevas actividades económicas.

3. PASEO DE ANDALUCÍA:

Completando la triada de actuaciones relacionadas y vertebradas por un eje común este-oeste, se precisa de la creación de un espacio de recepción de autobuses de turistas que actualmente provocan enormes problemas

de tráfico, con la implantación de una plataforma de estacionamiento junto al Paseo de Andalucía, edificio-espacio de recepción, punto de información turística y conexión con el jardín botánico anejo que precisará de obras de mejora y reforma.



El Ayuntamiento redactará propuestas solventes y justificadas de intervención en el espacio pública y presentarlas a la Consejería de Fomento y Vivienda.

Objetivo:

- Recuperar espacio público para el peatón
- Recualificar el espacio público del municipio

Programación:

Primer periodo

ACTUACIÓN A7.3

DECLARACIÓN DE ARCOS DE LA FRONTERA COMO MUNICIPIO DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

Descripción:

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera ha realizado en su bloque 1 un análisis pormenorizado del estado de conservación del parque residencial. Se ha puesto de manifiesto la necesidad de intervenir sobre el tejido urbano consolidado, con el fin de adecuarlo a las necesidades actuales de la población, rehabilitarlo y revertir los procesos de obsolescencias detectados.

Con el objeto de que **la población de Arcos de la Frontera se pueda optar a las ayudas de los programas de rehabilitación descritos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA)**, el Ayuntamiento solicitará de forma expresa a la Consejería de Fomento y Vivienda **su declaración como municipio de rehabilitación autonómica**.

Según expresa en el artículo **80.1 del PVRA**, será necesaria dicha declaración por la Consejería competente en materia de vivienda para poder acogerse a las ayudas del Programa de rehabilitación autonómica de viviendas (ver Disposición transitoria quinta del citado Plan).

Objetivo:

- Posibilitar la concurrencia de la población de Arcos de la Frontera al Programa de rehabilitación autonómica de viviendas

Programación:

Primer periodo

3.1.3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO

LÍNEA DE ACTUACIÓN A8: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO

ACTUACIÓN A8.1

CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA

Descripción:

Se persigue prestar un servicio de atención directa e integral a la población de municipio en todos aquellos aspectos relacionados con las necesidades de vivienda, así como, en relación con la solicitud de ayudas o búsqueda de líneas de financiación pública para la rehabilitación residencial.

Para ello, se unificarán los servicios de atención y asistencia que se dan en la actualidad en el Ayuntamiento en un punto; creando el Departamento Municipal de Vivienda y Regeneración. El objetivo es crear un punto de referencia para la asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda. En consecuencia, se realizará una campaña en medios y redes sociales con el fin de difundir entre la población el nuevo punto unificado de asistencia e información.

También se potenciará el mecanismo del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida entre la población del municipio; siendo este departamento el que deberá regentarlo. Es el instrumento que permite acceder a viviendas con protección oficial en el municipio y, al mismo tiempo, ofrece una garantía de las características de las unidades de convivencia demandantes de vivienda asequible. Se convierte en el único mecanismo directo que dispone de conocimiento de esta demanda.

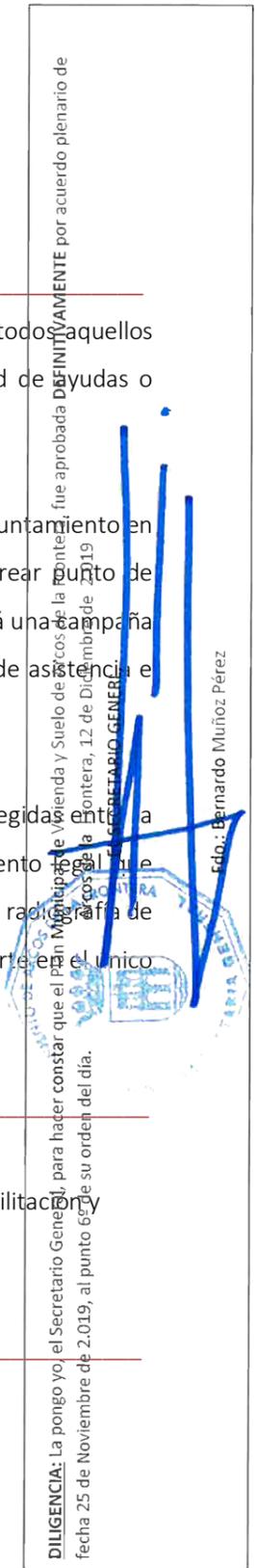
Objetivo:

- Potenciar el alcance en el municipio del Registro Municipal de Viviendas Protegidas
- Ofrecer servicio integral de información y asistencia al ciudadano en materia de vivienda, rehabilitación y convocatoria de ayudas.

Programación:

Desde primer periodo

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



LÍNEA DE ACTUACIÓN A9: RECURSOS Y ORGANIZACIÓN

ACTUACIÓN A9.1

CREACIÓN DE UNA MESA DE TRABAJO PARA LA BÚSQUEDA Y PREPARACIÓN DE CONVOCATORIAS DE LÍNEAS INNOVADORAS DE FINANCIACIÓN Y COLABORACIÓN

Descripción:

El nuevo escenario municipal tiende a la concurrencia competitiva para la obtención de fondos extraordinarios para ejecutar operaciones de regeneración urbana. **Un ejemplo son las convocatorias EDUSI (Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado) o las de Acciones Urbanas Innovadoras (UIA) que es una Iniciativa de la Comisión Europea** que proporciona a las áreas urbanas de Europa los medios necesarios para poner a prueba soluciones innovadoras. En el nuevo panorama, la competitividad del municipio en estas convocatorias va íntimamente ligada a la obtención de fondos.

Con el objeto de potenciar la competitividad de Arcos de la Frontera en convocatorias de esta naturaleza se desarrolla esta actuación. **Se creará una mesa de trabajo que centrará sus esfuerzos en identificar posibles convocatorias que para el acceso a líneas innovadoras de financiación para la intervención en la ciudad.**

La mesa, constituirá un grupo de trabajo permanente y tendrá reuniones periódicas. Su composición la designará la Delegación con competencias en materia de vivienda y rehabilitación. La formarán trabajadores del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, con el objeto de que no repercuta en los presupuestos municipales, si bien, dicha mesa de trabajo podrá contar con asistencia técnica externa cuando así lo considere necesario.

Objetivo:

- Concurrir a líneas innovadoras de financiación

Programación:

Desde primer periodo

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



3.1.4 CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN	
3.1.1 EJE 1 ACCESO A LA VIVIENDA	
LÍNEA DE ACTUACIÓN A1. USO ADECUADO Y OPTIMIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL	
ACTUACIÓN	A1.1 REGISTRO Y ANÁLISIS PORMENORIZADO DE SITUACIONES HABITACIONALES EXTREMAS O ANÓMALAS
ACTUACIÓN	A1.2 MAPA DE VIVIENDAS DESHABITADAS
ACTUACIÓN	A1.3 OPTIMIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL
ACTUACIÓN	A1.4 FOMENTO DEL ALQUILER
ACTUACIÓN	A1.5 IMPULSO DEL ALQUILER SOCIAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
ACTUACIÓN	A1.6 FOMENTO DE LA PERMUTA DE VIVIENDAS
LÍNEA DE ACTUACIÓN A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS	
ACTUACIÓN	A2.1 FOMENTO DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA RÉGIMENES DE ALQUILER
ACTUACIÓN	A2.2 FOMENTO DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS AUTOCONSTRUIDAS
ACTUACIÓN	A2.3 INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO
LÍNEA DE ACTUACIÓN A3. SUELO	
ACTUACIÓN	A3.1 REGISTRO PORMENORIZADO DEL SUELO MUNICIPAL CON CAPACIDAD DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL PARA SU PUESTA A DISPOSICIÓN
ACTUACIÓN	A3.2 ESTABLECIMIENTO DE UN PROTOCOLO ÁGIL PARA LA OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
3.1.2 EJE 2 REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL	
LÍNEA DE ACTUACIÓN A4. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS	
ACTUACIÓN	A4.1 FOMENTO DE LA REDACCIÓN DE INFORMES DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
LÍNEA DE ACTUACIÓN A5. ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
ACTUACIÓN	A5.1 ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LAS ÁREAS DE CONCENTRACIÓN POTENCIAL DE INFRAVIVIENDAS. DATOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL MAPA URBANO DE LA INFRAVIVIENDA EN ANDALUCÍA
ACTUACIÓN	A5.2 ACTUACIÓN INTEGRAL SOBRE ÁREAS DE CON CONCENTRACIÓN DE INFRAVIVIENDAS (ACTUACIONES COFINANCIADAS POR LA CONSEJERÍA FOMENTO Y VIVIENDA)
ACTUACIÓN	A5.3 INTERVENCIÓN EN INFRAVIVIENDAS PARA SU TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DIGNAS
LÍNEA DE ACTUACIÓN A6. REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
ACTUACIÓN	A6.1 REHABILITACIÓN DE ZONAS Y ELEMENTOS COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA CONSTRUIDOS ANTES DE 1981
ACTUACIÓN	A6.2 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES CON DEFICIENCIAS BÁSICAS (NO CONSIDERADAS INFRAVIVIENDA)
ACTUACIÓN	A6.3 ADECUACIÓN FUNCIONAL DE LAS VIVIENDAS DONDE RESIDAN PERSONAS MAYORES O CON DISCAPACIDAD
ACTUACIÓN	A6.4 MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS
LÍNEA DE ACTUACIÓN A7. REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE	
ACTUACIÓN	A7.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
ACTUACIÓN	A7.2 REGENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA SU RECUPERACIÓN PARA EL PEATÓN
ACTUACIÓN	A7.3 DECLARACIÓN DE ARCOS DE LA FRONTERA COMO MUNICIPIO DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA
ACTUACIÓN	A7.4 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD URBANA EN EL ESPACIO PÚBLICO

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

3-1.3 EJE 3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO	
LÍNEA DE ACTUACIÓN A8. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO	
ACTUACIÓN	A8.1 CREACIÓN DEL DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REGENERACION URBANA
LÍNEA DE ACTUACIÓN A9. RECURSOS Y ORGANIZACIÓN	
ACTUACIÓN	A9.1 CREACIÓN DE UNA MESA DE TRABAJO PARA LA BÚSQUEDA Y PREPARACIÓN DE CONVOCATORIAS DE LÍNEAS INNOVADORAS DE FINANCIACIÓN Y COLABORACIÓN

3.2

// PROGRAMACIÓN Y VIGENCIA

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

La vigencia de los planes municipales de vivienda y suelo viene recogida en el artículo 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Dicho artículo establece: ***“Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo”***

En base a dicho articulado, la vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera se fija en **cinco años (2019- 2023)**. En concreto, está prevista su entrada en vigor el 1 de enero de 2019; finalizando su vigencia el 31 de diciembre de 2023. Con anterioridad a esta fecha, se deberá aprobar un nuevo PMVS.

En todo caso, el PMVS de Arcos de la Frontera podrá revisarse antes si la Comisión de Seguimiento así lo considerase. Según establece la Ley 1/2010, el PMVS se deberá revisar para su adaptación cuando precise la adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, o al nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.

PROGRAMACIÓN

		PROGRAMACIÓN TEMPORAL	
		PRIMER PERIODO (30 meses)	SEGUNDO PERIODO (30 meses)
3.1.1	EJE 1 ACCESO A LA VIVIENDA		
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A1. USO ADECUADO Y OPTIMIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL		
	ACTUACIÓN A1.1	X	
	ACTUACIÓN A1.2	X	
	ACTUACIÓN A1.3		X
	ACTUACIÓN A1.4	X	
	ACTUACIÓN A1.5	X	X
	ACTUACIÓN A1.6	X	X
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A2 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS		
	ACTUACIÓN A2.1		X
	ACTUACIÓN A2.2		X
	ACTUACIÓN A2.3		X
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A3 SUELO		
	ACTUACIÓN A3.1	X	
	ACTUACIÓN A3.2	X	
3.1.2	EJE 2 REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL		
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A4. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS		
	ACTUACIÓN A4.1	X	
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A5. ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA		
	ACTUACIÓN A5.1	X	
	ACTUACIÓN A5.2		X
	ACTUACIÓN A5.3		X
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A6. REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN RESIDENCIAL		
	ACTUACIÓN A6.1	X	X
	ACTUACIÓN A6.2	X	
	ACTUACIÓN A6.3	X	X
	ACTUACIÓN A6.4		X
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A7. REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE		
	ACTUACIÓN A7.1	X	
	ACTUACIÓN A7.2	X	
	ACTUACIÓN A7.3	X	
3.1.3	EJE 3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO		
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A8. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO		
	ACTUACIÓN A8.1	X	X
	LÍNEA DE ACTUACIÓN A9. RECURSOS Y ORGANIZACIÓN		
	ACTUACIÓN A9.1	X	X

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019
 SECRETARIO GENERAL
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

3.3

// EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

Tal y como se ha expuesto al principio del presente bloque, el Programa de Actuación ha sido redactado a partir de la realidad económica y financiera de la Administración local. En el apartado 1.5 se han expuestos los recursos económicos existentes, que están muy acotados. Es por todo ello que presente PMVS no compromete partidas presupuestarias para el desarrollo de las actuaciones descritas en el programa de actuación. Si la situación económico-financiera de la Administración local cambia, se actualizará el PMVS, incorporando los nuevos condicionantes.

A continuación, se detalla la financiación prevista para la consecución de cada actuación. Se especifica para cada actuación con cargo a qué programa del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA) y del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV) se ejecutará. De igual forma, se pormenoriza aquellas actuaciones cuya realización se desarrollarán con cargo a los recursos humanos municipales existentes, no comprometiéndose nuevas partidas presupuestarias.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.
 Edo.: Bernardo Muñoz Pérez
 SECRETARIO GENERAL

3.1.1 EJE 1 ACCESO A LA VIVIENDA		FINANCIACIÓN
LÍNEA DE ACTUACIÓN A1.	USO ADECUADO Y OPTIMIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL	
ACTUACIÓN A1.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A1.2		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A1.3		Financiación obtenida por el PVRA 2016 - 2020: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas
ACTUACIÓN A1.4		Financiación obtenida por el PVRA 2016 - 2020 y el Plan estatal 2018-2021. Programa del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA): - Programa de intermediación - Programa de ayudas a personas inquilinas - Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas Programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV): - Programa de ayuda al alquiler de vivienda - Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler - Programa de ayuda a los jóvenes
ACTUACIÓN A1.5		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A1.6		Financiación obtenida por el PVRA 2016 - 2020. - Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas
LÍNEA DE ACTUACIÓN A2	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS	
ACTUACIÓN A2.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A2.2		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción
ACTUACIÓN A2.3		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso
LÍNEA DE ACTUACIÓN A3	SUELO	
ACTUACIÓN A3.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A3.2		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.

3.1.2 EJE 2 REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE		
LÍNEA DE ACTUACIÓN A4.	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS	
ACTUACIÓN A4.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
LÍNEA DE ACTUACIÓN A5.	ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
ACTUACIÓN A5.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A5.2		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda
ACTUACIÓN A5.3		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de transformación de infravivienda
LÍNEA DE ACTUACIÓN A6.	REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
ACTUACIÓN A6.1		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de rehabilitación autonómica de edificios
ACTUACIÓN A6.2		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de rehabilitación autonómica de viviendas
ACTUACIÓN A6.3		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de adecuación funcional básica de viviendas
ACTUACIÓN A6.4		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de rehabilitación energética del parque público residencial
LÍNEA DE ACTUACIÓN A7.	REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE	
ACTUACIÓN A7.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
ACTUACIÓN A7.2		Financiación obtenida por el PVRA 2016-2020. - Programa de Regeneración del espacio público
ACTUACIÓN A7.3		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
3.1.3 EJE 3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO		
LÍNEA DE ACTUACIÓN A8.	INFORMACIÓN Y ASISTENCIA AL CIUDADANO	
ACTUACIÓN A8.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.
LÍNEA DE ACTUACIÓN A9.	RECURSOS Y ORGANIZACIÓN	
ACTUACIÓN A9.1		Recursos humanos municipales existentes. No compromete partidas presupuestarias específicas.

3.4

// GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

La gestión del PMVS de Arcos de la Frontera se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en concreto, por la Delegación de Urbanismo y Protección Ambiental, o aquella con las competencias en materia de vivienda. Dicha delegación, será la encargada de crear una **Comisión de Seguimiento del PMVS**, que acompañe al documento durante los años de vigencia. **Será designada y constituida tras la aprobación definitiva del Plan.**

La **composición** de la Comisión de Seguimiento del PMVS de Arcos de la Frontera la determinará el Sr. Alcalde, previa propuesta del Delegado competente en materia de vivienda.

En todo caso, compondrán la Comisión:

- Servicios Técnicos Municipales.
- Alcalde de Arcos de la Frontera, o representante designado por él.
- Delegados con competencias en materia de vivienda, participación y Servicios Sociales.
- Responsable del Departamento de Vivienda y Rehabilitación.

Así mismo, podrán pertenecer a la mesa –previa invitación por el Sr. Alcalde y a propuesta del Delegado competente-, además gestores públicos, cargos electos de la corporación municipal, empleados públicos, profesionales privados cuya participación se considere de especial interés, y/o ciudadanos y ciudadanas cuya participación sea considerada adecuada al efecto.

La Comisión de Seguimiento del PMVS de Arcos de la Frontera evaluará el nivel de cumplimiento temporal y el impacto de cada una de las actuaciones previstas en el presente Plan. Para ello, cuentan con indicadores definidos. La Comisión de Seguimiento puede determinar, de forma adicional, otros.

La Comisión de Seguimiento del PMVS de Arcos de la Frontera deberá mantener reuniones de seguimiento con periodicidad, con el objetivo gestionar, vigilar y evaluar el nivel de ejecución de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación. Para la gestión temporal del Plan, se utilizarán los indicadores de gestión, definidos en este apartado. La Comisión tienen la potestad de regular o modificar las actuaciones, reprogramarlas en el

tiempo, definir mecanismos de implantación, crear nuevas actuaciones o eliminar alguna de las recogidas. Todas las modificaciones del PMVS deben ser justificadas mediante un informe y sustentadas en los indicadores de gestión o impacto.

Se redactará un informe anual en el que se evalúe de forma pormenorizada el estado de ejecución de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, en base a los indicadores de impacto definidos en este apartado.

Toda la documentación generada en el marco de la Comisión, además de las actas de las reuniones, deberán adjuntarse al expediente del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera.

La Comisión de Seguimiento será la responsable de solicitar al Ayuntamiento la revisión integral del PMVS, antes de hayan transcurrido los 5 años de vigencia previstos. Lo harán cuando consideren que esté obsoleto debido a que haya cambiado el marco normativo, la situación socioeconómica de la población, la situación económica-financiera del Ayuntamiento, u otros condicionantes de contorno.

INDICADORES

ACCESO A LA VIVIENDA		INICIAL	SIGUIENTE	Δ interanual	TOTAL
		(Anual)	(Anual)		Σ PMVS
VIVIENDA PROTEGIDA					
Licencias viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-
Protegidas/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas	(ud)	-	-	-	-
Protegidas/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-
Adjudicaciones					
Viviendas de obra nueva	(ud)	-	-	-	-
Segundas adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-
Viviendas para emergencias	(ud)	-	-	-	-
Total Adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-
VIVIENDA LIBRE					
Licencias viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Libres/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas libres iniciadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas libres terminadas	(ud)	-	-	-	-
Libres/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-
FOMENTO DEL ALQUILER					
Viviendas captadas para alquiler social	(ud)	-	-	-	-
Contratos alquiler social	(ud)	-	-	-	-
CONSTRUCCIÓN					
Licencias concedidas	(ud)	-	-	-	-
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	-
Viviendas iniciadas (visados)	(ud)	-	-	-	-
Viviendas terminadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	-

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobado por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez



REHABILITACIÓN	INICIAL	SIGUIENTE	Δ interanual	TOTAL
	(Anual)	(Anual)		Σ PMVS
REHABILITACIÓN RESIDENCIAL				
Licencias rehabilitación				
Obras mayores (ud)	-	-	-	-
Obras menores (ud)	-	-	-	-
Ayudas rehabilitación				
Edificios con ayudas (ud)	-	-	-	-
Ayudas concedidas para colocación de ascensores				
Viviendas beneficiadas (ud)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
Planes y/o programas (≠)				
Expedientes iniciados (ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados) (ud)	-	-	-	-
Expedientes cerrados (ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados) (ud)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
Total ayudas rehabilitación y planes y/o programas				
Viviendas beneficiadas (ud)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
INFRAVIVIENDAS				
Infraviviendas detectadas (ud)	-	-	-	-
Expedientes nuevos tramitados (ud)	-	-	-	-
Expedientes vivos en seguimiento (ud)	-	-	-	-
REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE				
Delimitación de áreas de rehabilitación integral (ud)	-	-	-	-
Delimitación de áreas de rehabilitación integral (m2)	-	-	-	-
Regeneración de espacio público urbano (m2)	-	-	-	-
Regeneración de espacio público urbano. Inversión (miles €)	-	-	-	-

ATENCIÓN AL CIUDADANO	INICIAL	SIGUIENTE	Δ interanual	TOTAL
	(Anual)	(Anual)		Σ PMVS
ASISTENCIA Y RMDVP				
Atenciones presenciales (ud)	-	-		-
RMDVP				
Número de inscritos (ud)	-	-		-
Número de nuevas solicitudes (ud)	-	-		-

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada DEFINITIVAMENTE por acuerdo plenario de Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019 fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día. SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

Arcos de la Frontera, 17 de junio de 2018

craft40
oficina de innovación y creatividad urbana

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



BG

PLANIMETRÍA

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.



SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Edo.: Bernardo Muñoz Pérez



ÍNDICE DE PLANOS

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez



1	A.0		Encuadre territorial	
2	A.1		Estructura general del término municipal	
3	A.2	PLANEAMIENTO	Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable - Núcleo principal	
4	A.3		Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable - Núcleos secundarios	
5	A.4		Usos globales. Zonas y sectores - Núcleo principal	
6	A.5		Usos globales. Zonas y sectores - Núcleos secundarios	
7	B.1		Densidad urbana viv/Ha - Núcleo principal	
8	B.2		Morfotipología de la edificación - Núcleo principal	
9	B.3		Morfotipología de la edificación - Núcleos secundarios	
10	B.4		Uso Residencial - Núcleo principal	
11	B.5		Uso Residencial - Núcleos secundarios	
12	B.6		Parcelas residenciales construidas y vacantes - Núcleo principal	
13	B.7	INF. DIAG. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDA	Parcelas residenciales construidas y vacantes - Núcleos secundarios	
14	B.8		Antigüedad de los inmuebles de uso residencial - Núcleo principal	
15	B.9		Antigüedad de los inmuebles de uso residencial - Núcleos secundarios	
16	B.10		Altura de la edificación - Núcleo principal	
17	B.11		Altura de la edificación - Núcleos secundarios	
18	B.12		Estado de conservación-calidad de los inmuebles residenciales - Núcleo principal	
19	B.13		Estado de conservación-calidad de los inmuebles residenciales - Núcleos secundarios	
20	B.14		Ámbitos con concentración de potenciales infraviviendas	
21	B.15			Inmuebles plurifamiliares construidos entre 1954 - 1979 - Núcleo principal
22	B.16			Inmuebles plurifamiliares construidos entre 1954 - 1979 - Núcleos secundarios
23	B.17		INF. DIAG. OBSOLESCEN.	Inmuebles plurifamiliares > 3pl. sin ascensor - Núcleo principal
24	B.18			Inmuebles plurifamiliares > 3pl. sin ascensor - Núcleos secundarios
25	B.19	Áreas potenciales de obsolescencia residencial		
26	B.20	Vivienda colectiva anterior a 1981 - Núcleo principal		
27	B.21	Vivienda colectiva anterior a 1981 - Núcleos secundarios		
28	B.22		Patrimonio público existente y previsto	
29	B.23	INF. DIAG.	Viviendas construidas bajo régimen de protección - Evolución	
30	B.24	VIVIENDA PÚBLICA	Viviendas construidas bajo régimen de protección - Régimen de acceso	
31	B.25		Viviendas construidas bajo régimen de protección - Promotor	

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario General, para hacer constar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arcos de la Frontera, fue aprobada **DEFINITIVAMENTE** por acuerdo plenario de fecha 25 de Noviembre de 2.019, al punto 6º de su orden del día.

Arcos de la Frontera, 12 de Diciembre de 2.019

SECRETARIO GENERAL

Edo: Bernardo Muñoz Pérez

