

PLAN MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO
2018-2023



AYUNTAMIENTO DE
ARMUÑA DE ALMANZORA

PLAN DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2023

ARMUÑA DE ALMANZORA

El plan Municipal de Vivienda y Suelo se redactará por el personal laboral del Ayuntamiento de Armuña de Almanzora, y se aprobará coordinado con el planeamiento urbanístico general.

El plan Municipal de Viviendas y Suelo tendrá una programación de actuaciones realizables en **5 años**. Determinará las necesidades de viviendas de las familias residentes en el municipio y propondrá actuaciones dirigidas para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los hogares.

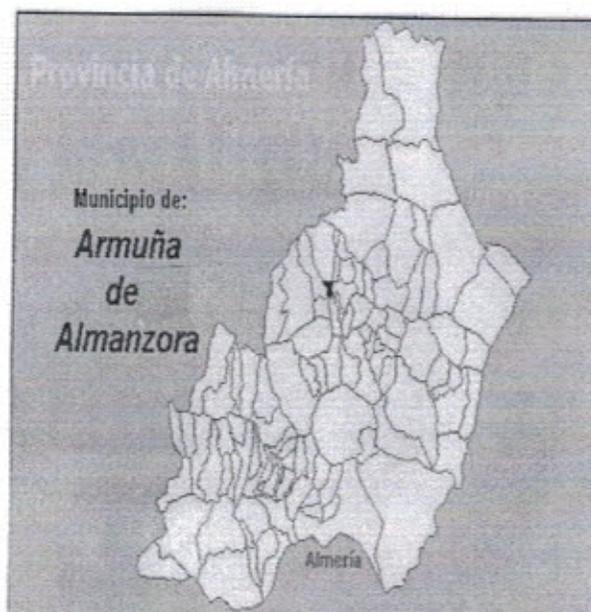
El principal objetivo de este plan es garantizar la efectividad del derecho de una vivienda digna y adecuada a todos los habitantes del municipio.

En la fase analítica recabaremos información relacionada con el análisis demográfico de viviendas y población del municipio para obtener una visión completa. Lo que nos proporcionará la información necesaria para diagnosticar la problemática en materia de vivienda y suelo, y así emplear los programas y actuaciones idóneas.

SITUACIÓN

Armuña de Almanzora, es un municipio que se encuentra situado en el norte de la provincia de Almería y más concretamente en el Valle del Almanzora, a noventa y tres kilómetros de la capital.

Se encuentra a 624 metros de altitud sobre el nivel del mar y cuenta con una superficie de 8 kilómetros cuadrados y una población de 332 habitantes



ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

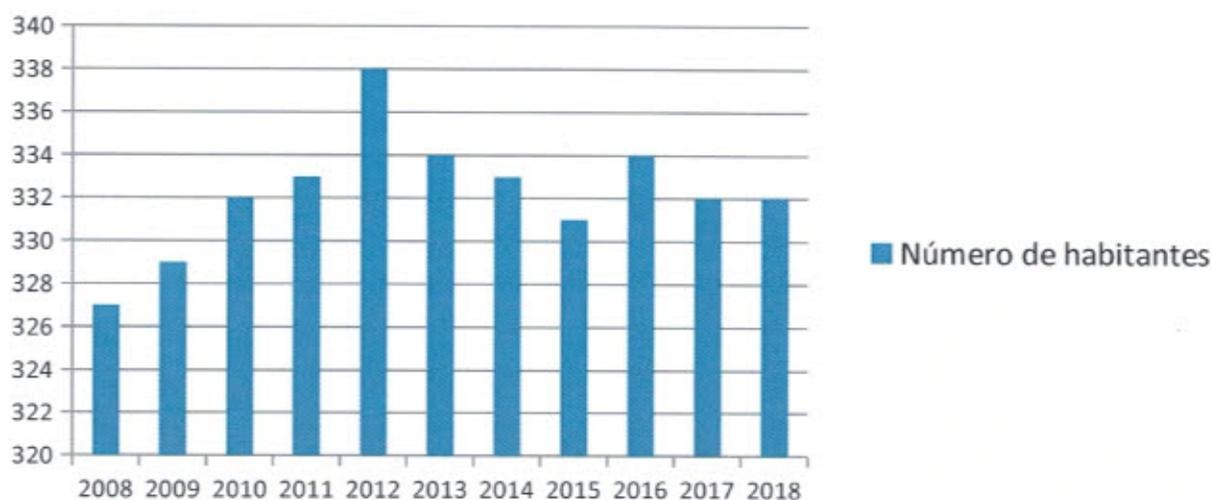
Para poder realizar una estimación de las necesidades de vivienda del municipio, se realiza un estudio de evolución demográfica del mismo para obtener la previsión de hogares.

Para lograr obtener las previsiones, realizaremos un estudio de la evolución cuantitativa que ha sufrido el municipio, teniendo en cuenta el pasado y el presente de dicha población. Con estas variables podremos determinar la tendencia que Armuña de Almanzora tendrá en un futuro a corto/medio plazo.

ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

El municipio de Armuña de Almanzora tiene la siguiente dinámica en relación a la demografía:

De acuerdo con los datos extraídos del Padrón de habitantes correspondientes a los últimos 10 años, la población de Armuña de Almanzora, es muy estable respecto al número total de habitantes que la componen, difiriendo en menos de diez habitantes entre años .Desde los 327 habitantes del 2008 a los 332 de 2018.



La población del municipio de Armuña de Almanzora, es una población envejecida, siendo superior a un 30% la población de más de 65 años, y con un escaso 10,7 % de población menor de edad.

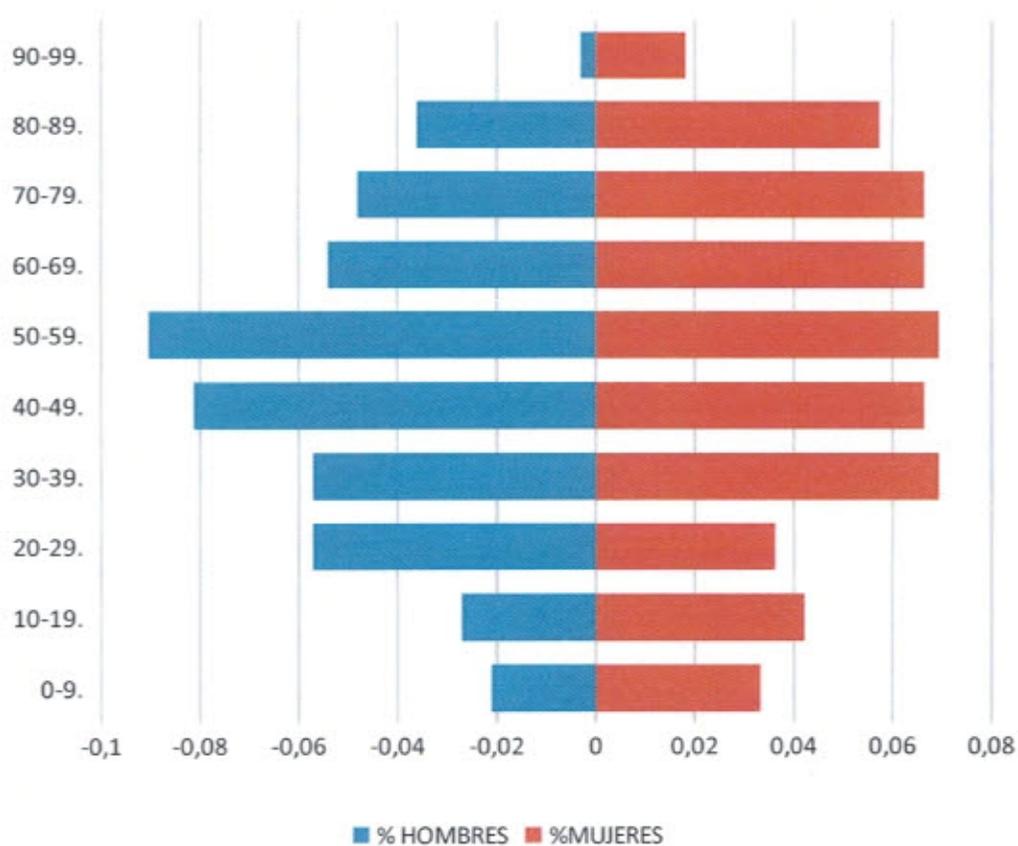
En los últimos diez años el número de defunciones es mucho más elevado que el número de nacimientos, con un saldo negativo de 38 habitantes.

Un análisis de la pirámide poblacional elaborada con los datos del padrón, muestra como el intervalo de edad más numeroso se comprenden entre las edades de 50 y 60 años, con el 16,8 % del total de la población, seguidos por los que tienen entre 40 y 50 años con un 14,7 %.

Pirámide de población de ARMUÑA DE ALMANZORA

EDAD	AMBOS SEXOS	HOMBRES	MUJERES	% HOMBRES	%MUJERES
0-9.	18	7	11	-2%	3%
10-19.	23	9	14	-3%	4%
20-29.	31	19	12	-6%	4%
30-39.	42	19	23	-6%	7%
40-49.	49	27	22	-8%	7%
50-59.	53	30	23	-9%	7%
60-69.	40	18	22	-5%	7%
70-79.	38	16	22	-5%	7%
80-89.	31	12	19	-4%	6%
90-99.	7	1	6	0%	2%
TOTAL	332	158	174	-48%	52%

PIRAMIDE POBLACIÓN

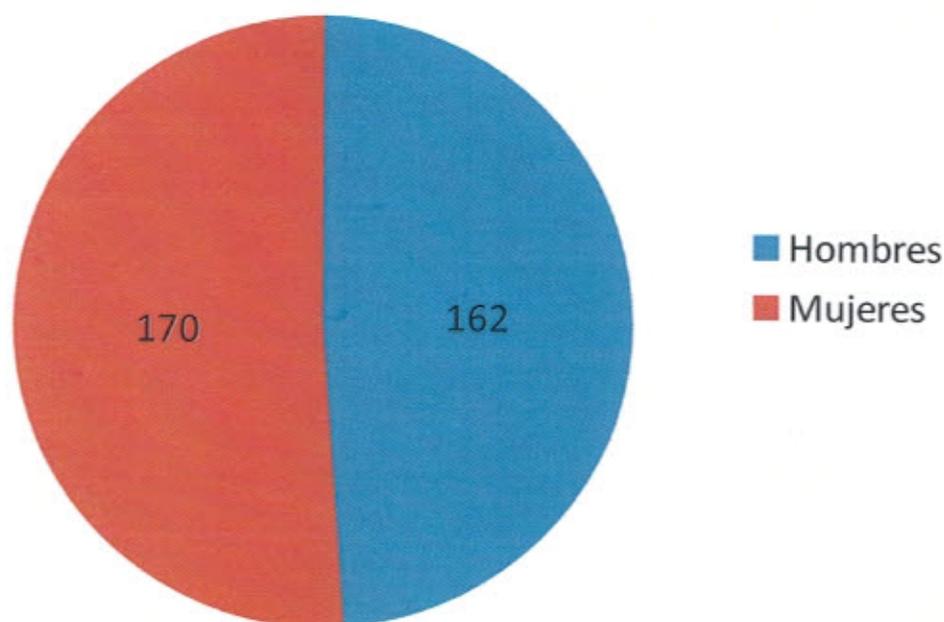


En la pirámide poblacional de Armuña de Almanzora se observa una base reducida y un envejecimiento evidente de la población que dificulta el asentamiento de la futura generación

POBLACIÓN EN CUESTIÓN DE GÉNERO

En cuestión de géneros, en el mes de enero del año 2018 habitan en el municipio 162 hombres, siendo esta cifra un 48,8 % del total de la población, y 170 mujeres, que representan el 51,2%.

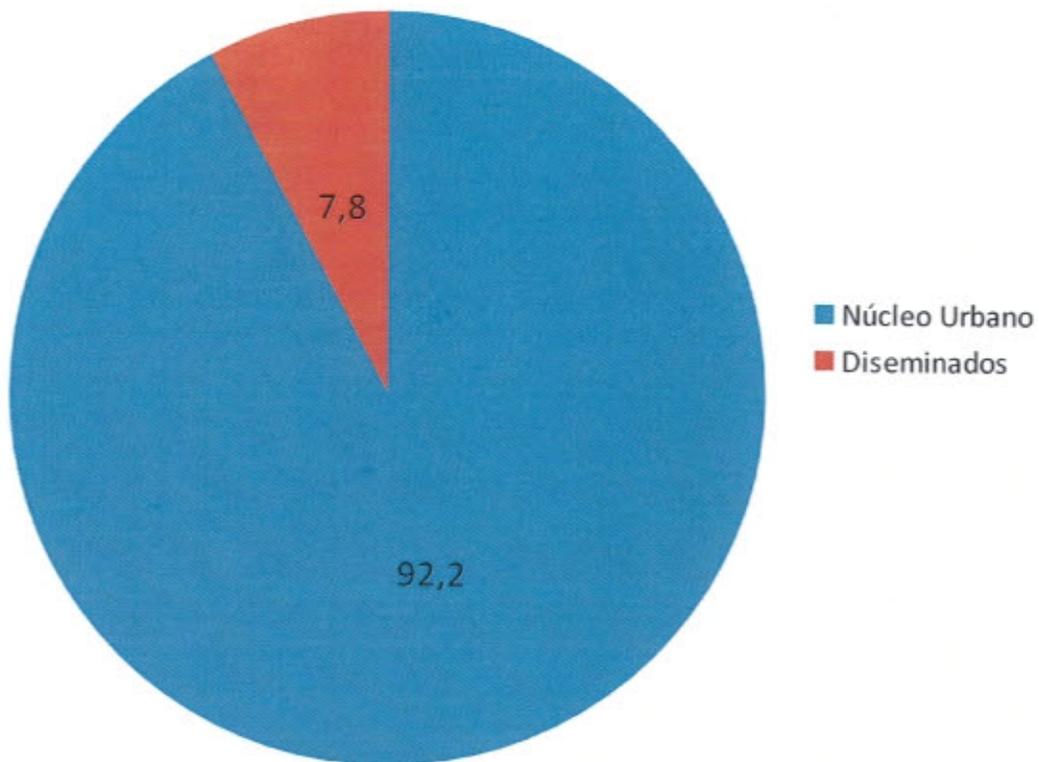
Nº de Habitantes por género



DISPERSIÓN DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO

La distribución de la población dentro del espacio territorial del término municipal se concentra en el núcleo urbano con un 92,2 % de la población y un 7,8% en puntos diseminados.

Nº de habitantes por situación geográfica



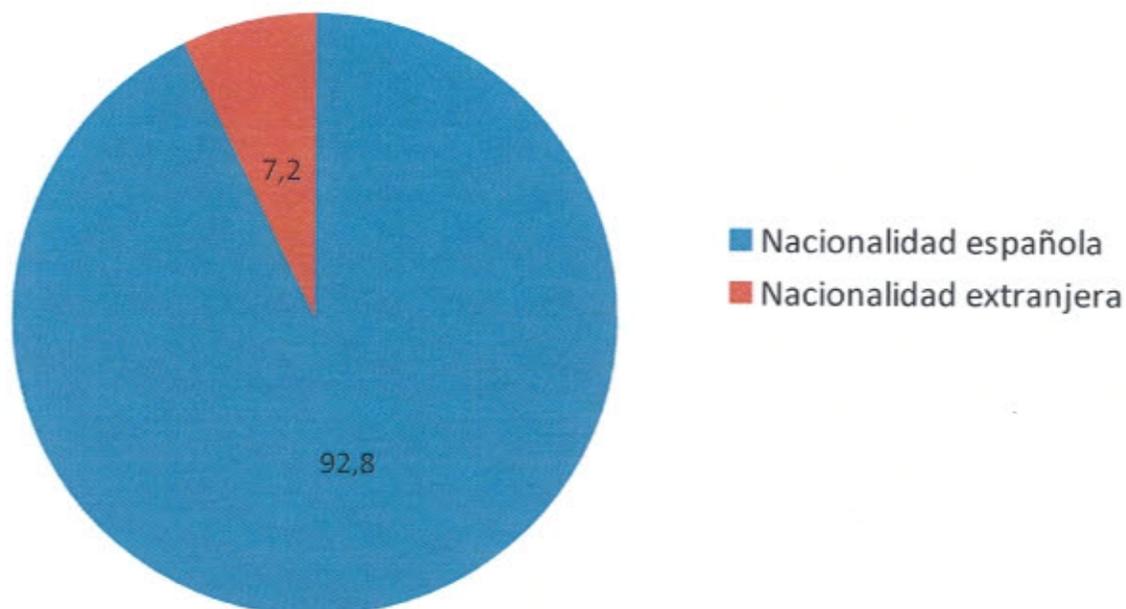
POBLACIÓN EXTRANJERA

Del total de la población del municipio en 2018, veinticuatro habitantes son extranjeros, lo que supone un 7,2 % del total de las personas censadas en el municipio, este número de extranjeros suponga el 92,3 % del total de personas que habitan en la zona diseminada.

El número de población extranjera en los últimos años va aumentando, este aumento de extranjeros en el municipio puede deberse a la oferta de viviendas/ cortijos, de precios baratos y situación geográfica tranquila. La tendencia es que el número de extranjeros siga aumentando, y que los lugares a ocupar sean zonas diseminadas. El origen de la mayoría de extranjeros residentes en el municipio es europea, más destacadamente británica.

La edad media del inmigrante residente en Armuña está por encima de los 50 años, y la situación de la mayoría de ellos, es la de jubilados.

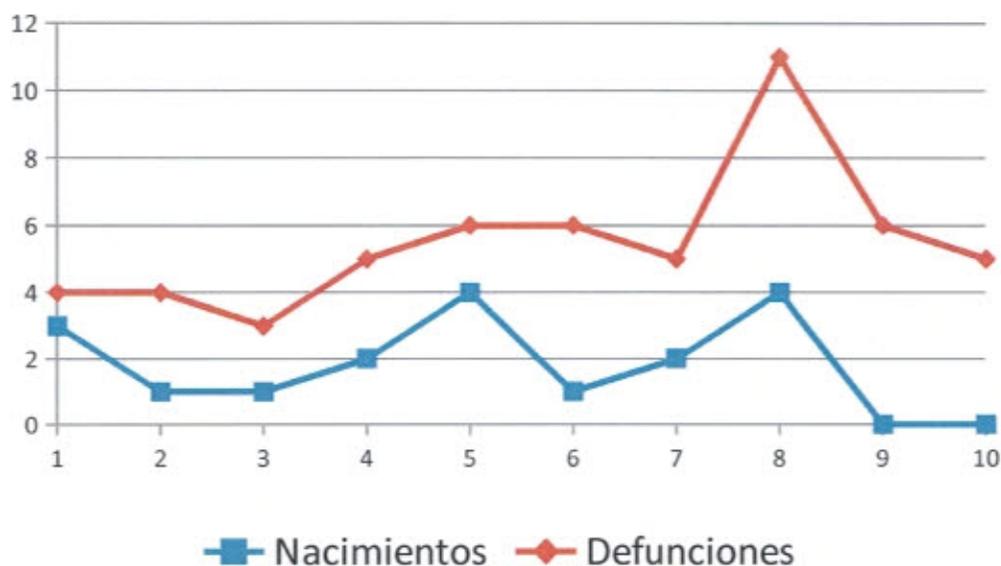
Población extranjera



CRECIMIENTO VEGETATIVO Y SALDO MIGRATORIO

El crecimiento vegetativo entre el periodo 2008 a enero de 2018 es negativo en la totalidad de años, el número de defunciones en cada uno de los años es superior al número de nacimientos. En todos los años existe un decrecimiento natural en la población y al tratarse de una población cada vez más envejecida, las diferencias entre estas dos variables cada vez serán más amplias.

GRÁFICA EVOLUCIÓN DE LAS DEFUNCIONES Y LOS NACIMIENTOS



En el municipio de Armuña de Almanzora, el número de altas por residencia, siempre es un número superior al número de bajas, exceptuando el último año completo de estudio (2017).

Las diferencias entre ambas variables en años naturales no son amplias, pero las diferencias acumuladas en los últimos diez años tienen un resultado diferencial de 42 personas más de altas que de bajas.

Una vez vistos los datos de estas dos variables, se puede concluir que en estos últimos diez años la población es estable en cuanto a número total de habitantes por la compensación de dos variables contrapuestas, el decrecimiento natural paulatino de estos últimos 10 años, se contraresta con el mayor número de altas por residencia respecto a las bajas.

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para realizar esta proyección evolutiva de la población de Armuña de Almanzora, se analizarán los fenómenos demográficos que afectan al crecimiento poblacional.

La natalidad en este aspecto no tendrá repercusión en nuestro análisis, puesto que a corto/medio plazo los nacidos no ocuparán nuevas viviendas.

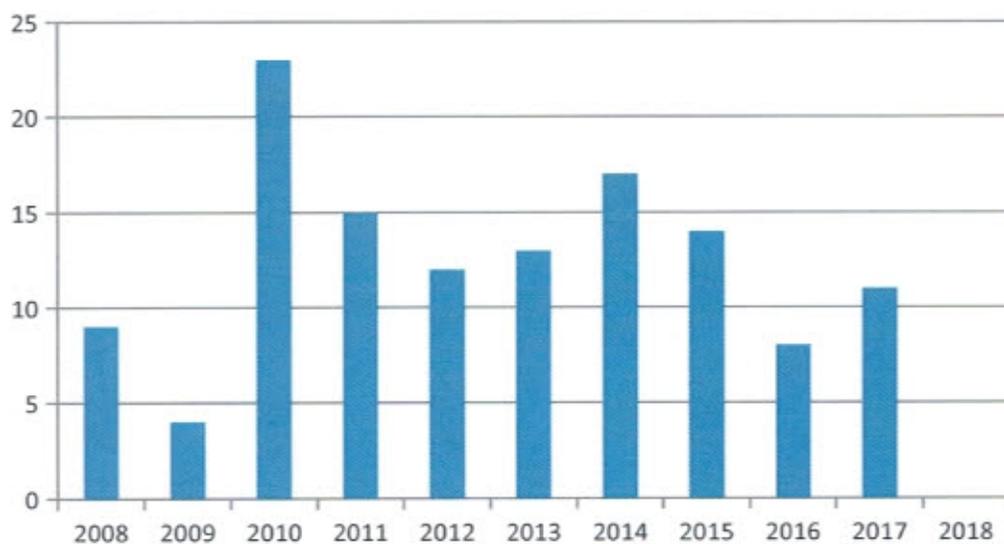
La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad será un fenómeno de vital importancia, debido al envejecimiento severo del municipio, la proyección a corto/medio nos mostrará un incremento brusco de esta variable, en esta variable tendremos en cuenta la esperanza de vida actual de España como referencia. En el municipio hoy en día el porcentaje de habitantes que superan esta edad es un 7,8%, un porcentaje excesivamente alto.

Las migraciones en el municipio de Armuña de Almazora es una variable con la que cuesta anticiparse, no existen causas marcadas que descifren los futuros movimientos de migraciones residenciales.

Analizando esta variable, se puede observar que las bajas por residencia de los últimos diez años en cuestión de sexo son de un 51,4% mujeres y un 48,6% hombres. Representando un 14,8 % las personas mayores de 60 años y un 32,3 % las personas con una edad comprendida entre 18 y 40 años.

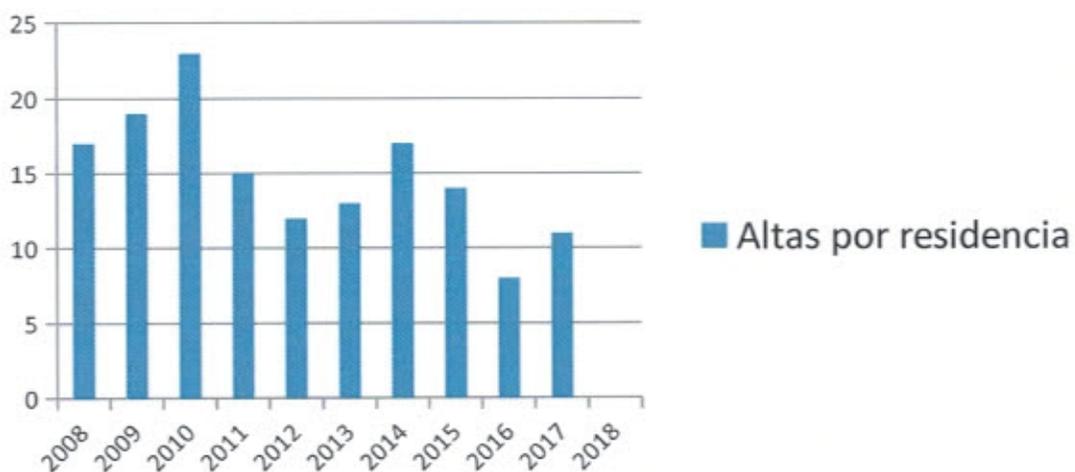
También se puede observar que excepto en 2017 las bajas por residencia son individuales, es decir son de personas que no cohabitan, tienen domicilios diferentes, sin embargo en 2017 las bajas fueron producidas por familias residentes en el mismo hogar.

GRÁFICA BAJAS

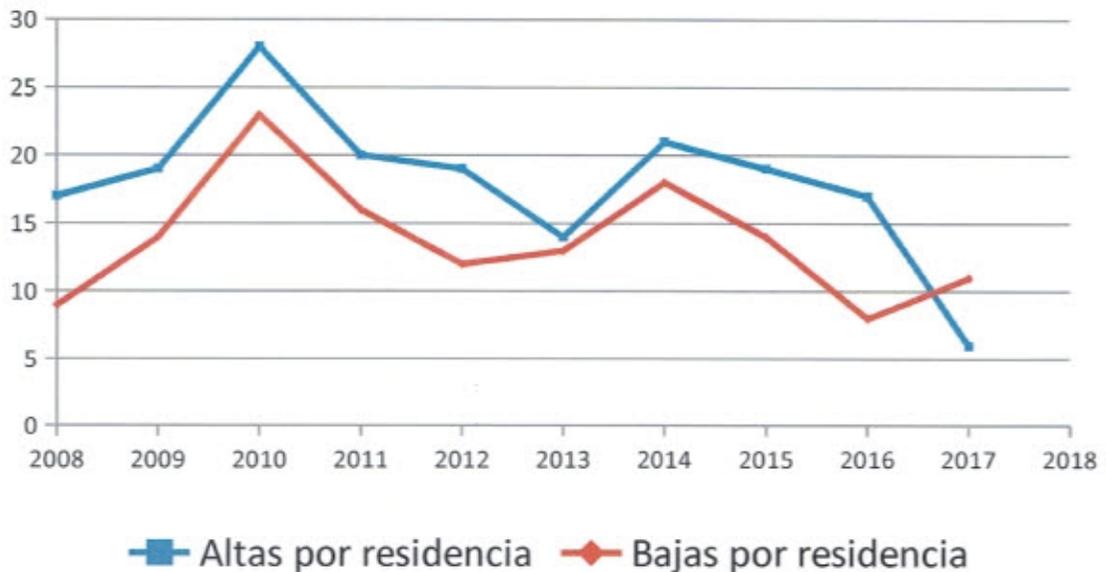


Por otro lado las Altas por residencia de los últimos diez años en cuestión de sexo son de un 53,4 % mujeres y un 46,6 % hombres. Representando un 21,3 % las personas mayores de 60 años y un 25,8% las persona con una edad comprendida entre 18 y 40 años. En el caso de las Altas a diferencia de las bajas, son personas que comparten domicilio.

GRÁFICA ALTAS



COMPARATIVA DE ALTAS Y BAJAS



Una vez expuestos los datos observamos que las bajas y altas por residencia en cuanto sexo, son similares, **las mujeres serán el número más alto tanto en bajas como en alta**, y la diferencia entre ambos sexo aumenta de manera considerable en las altas, pasando de 2,8 puntos de diferencia a un 6,8 puntos.

En cuestión de análisis de la migración respecto a edades, y con ayuda de los porcentajes puestos anteriormente, concluir que la migración existente en el municipio de Armuña agrava el envejecimiento, las personas mayores de 60 años que abandonan el municipio representan un porcentaje menor que las personas de esa misma franja que vienen a vivir a él, y las personas comprendidas entre 18 y 40 años tienden a abandonar el municipio, y representan casi un tercio de las bajas por residencia.

Las altas por residencia siempre tuvieron un índice superior a las bajas por residencia. Desde 2008 hasta 2017 las altas por residencia superan en 42 personas a las bajas por residencia, por lo que la proyección sería en esa línea si no fuera porque en el último año de estudio (2017) las bajas por residencia duplican a las altas. Este cambio significativo, no tienen ninguna causa justificada. Al tratarse del último año de estudio, no podremos saber si se debe a un caso aislado o es un cambio de tendencia en el municipio.

En cuestión de migraciones podremos encontrarnos en diferentes escenarios en un futuro. Podremos encontrarnos con un aumento de altas por residencia debido a la desocupación y facilidad de encontrar vivienda ó con un aumento de bajas por residencia debido a una salida masiva por migraciones socioeconómicas. Por esta razón nuestros programas deberán fomentar la primera opción.

PERSONAS Y COLECTIVOS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y RESIDENCIAL

Estas personas se analizan en base a su situación laboral, pero al no tener disponibles estos datos, tendremos que utilizar otras variables que estén a nuestro alcance.

Una variable será el registro de Demandantes de vivienda de protección oficial. En los datos recopilados por el Ayuntamiento de Armuña encontramos que en los últimos diez años, dos de las casas de protección oficial pública fueron desocupadas, por lo que tuvieron que volver a reasignarse. Los demandantes fueron en el primer caso en 2009, trece candidatos y en 2015, fueron cinco los candidatos. El número de personas demandantes de una vivienda de protección oficial en el municipio no representa la realidad de la situación, el número de demandantes de vivienda de protección oficial viene dado por las ofertas de este tipo de viviendas existentes. En los periodos de asignación de una nueva vivienda vacía, aumenta el número de demandantes de manera considerable.

Por otro lado analizamos el periodo de los últimos 10 años de parados en el municipio de Armuña de Almanzora, que teniendo en 2008 un 13,39 % llegó a alcanzar el porcentaje más alto en el 2014 con un 21,26 %, los años siguientes bajo progresivamente hasta diciembre de 2017 con el porcentaje más bajo de los últimos años con menos de un 10 % de parados en el municipio. Al ser un municipio de poca población activa, son unos datos que varían con un solo individuo, un ejemplo sería 2017, que con un número reducido de personas registradas como demandantes de empleo (catorce) tienen un porcentaje de 9,52 % de tasa de paro

Analizamos las personas que trabajaron para el Ayuntamiento en el plan de ayudas por riesgo de exclusión social, este plan se realiza desde el año 2014, Decreto Ley 8/2014 del 10 de junio, Medidas extraordinarias para la inclusión Social a través del empleo y el fomento de la solidaridad en Andalucía, en los tres años en los que se viene

realizando, se han ocupado doce puestos de trabajo, cuatro puestos por año, ocupados estos puestos por once personas ya que una de las personas fue dos años incluido en este programa.

Otro de los programas a tener en cuenta, es el programa extraordinario para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia. Este programa también se realiza desde el 2014, en el primer año se beneficiaron de estas subvenciones dos residentes, pasando en 2015 a cuatro personas y en 2016 a siete personas.

Estos dos programas están relacionados, por lo que los beneficiarios suelen coincidir.

ANALISIS DE HOGARES.

ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION VIVIENDAS

ANTIGÜEDAD

En el municipio de Armuña de Almanzora el 43,2% de los hogares construidos, tienen más de 50 años, de estos hogares solo el 11,3% han sido rehabilitados totalmente, y un 7,8% han sido rehabilitados a medias según catastro, aunque en documentación proporcionada en el ayuntamiento nos encontramos con dos Planes de Rehabilitación Autonómica de viviendas en los últimos 10 años, en el año 2007(Plan de Viviendas y suelo 2003-2007) con 35 solicitudes y todas aprobadas, estas rehabilitaciones tenían como finalidad la estabilidad y seguridad estructural y constructiva, la mejora en iluminación y ventilación de los espacios, la instalación de suministros, etcétera, la mitad de los hogares solicitados eran de más de 50 años y un 10% eran viviendas de protección oficial, construidas en 1984.

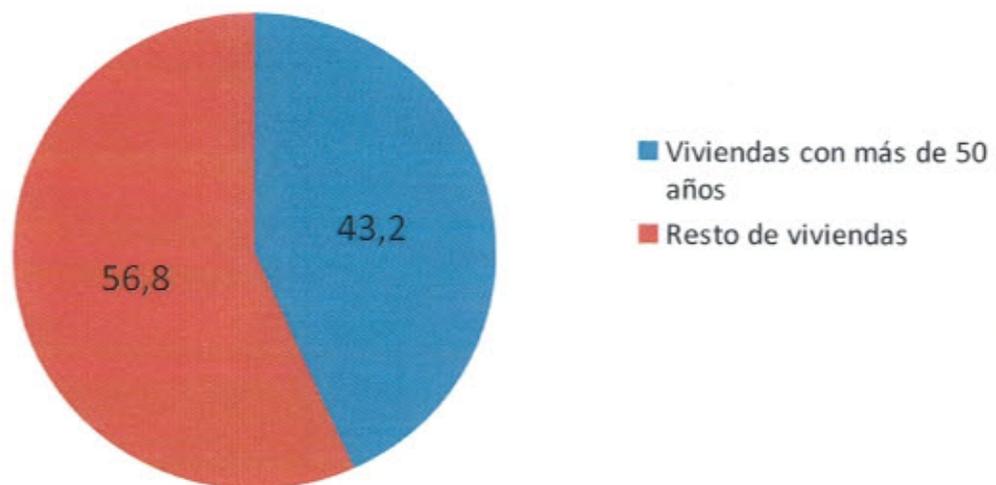
El otro Plan Concertado de Vivienda y Suelo corresponde al de 2008-2012, tuvo lugar en el año 2009, en este caso las rehabilitaciones se centraron en mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades, mejorar la iluminación natural y ventilación, mejorar los suministros y mejorar la disposición y dimensiones de los espacios interiores. El número de solicitudes fueron 22, siendo 3 las pertenecientes a viviendas de menos de 50 años de antigüedad y ninguna de protección oficial.

En estos dos planes de rehabilitación de los últimos 10 años, se rehabilitaron un 31,3 % de las viviendas de más de 50 años de antigüedad.

Se priorizará las actuaciones en hogares con una antigüedad mayor de 50 años sin rehabilitar, estos hogares representan un 35% del total de viviendas del municipio (Anexo 6)

GRÁFICA PORCENTAJES DE VIVIENDAS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIONES PRODUCIDAS EN ESTOS 10 AÑOS

Viviendas por año de construcción



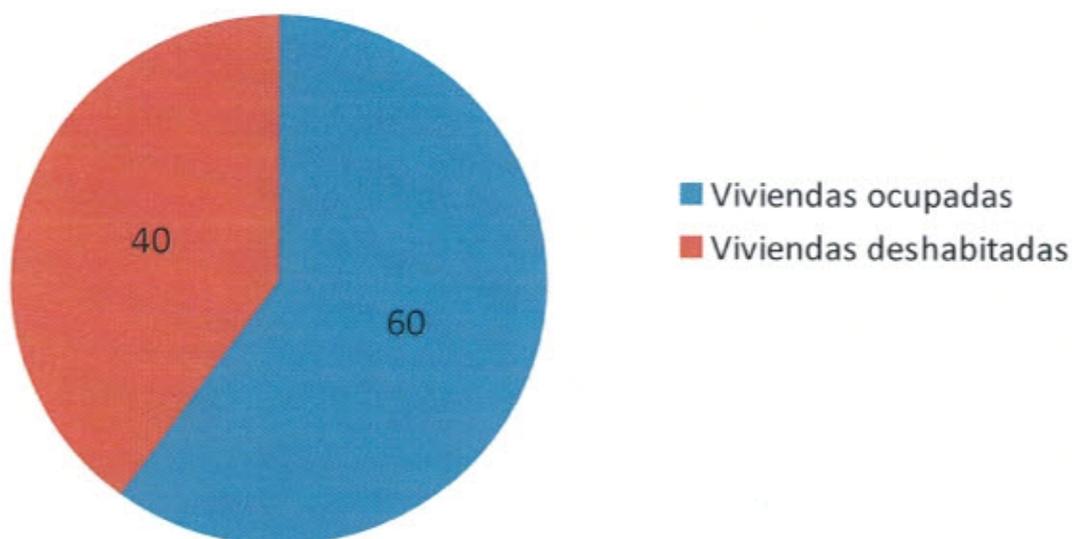
Teniendo en cuenta que las viviendas de más de 50 años necesitan rehabilitaciones muy continuas para garantizar la seguridad estructural de las viviendas, que solo un 31,3% de estas viviendas fueron rehabilitadas en los últimos diez años, Y que los propietarios/residentes de este tipo de viviendas son personas de una edad avanzada, por lo que la adaptabilidad de estas personas a sus hogares es de vital importancia.

Uno de los puntos fuertes en nuestras medidas en el plan de vivienda y suelo será la rehabilitación y la adaptabilidad de estas viviendas a las necesidades de sus propietarios

OCUPACIÓN

En el municipio de Armuña de Almanzora la ocupación total de los hogares es de un 60%.

Índice de ocupación



En un estudio realizado se pudo comprobar que la ocupación de hogares en relación con las personas que las ocupan es de 2.15 personas por vivienda ocupada, esta media no es superada por muchas de las calles del municipio. Cabe destacar que dos de las zonas que se encuentran por debajo de la media de ocupación del municipio, son zonas modernas y de escasos 10 años de construcción y una de ellas es una construcción de protección oficial.

La prioridad en las actuaciones respecto a la ocupación, será realizar programas destinados a la ocupación de viviendas de nueva construcción.

Se deberá contribuir con políticas para incrementar esa ocupación de viviendas, priorizaremos con las zonas modernas, por la facilidad que tienen respecto a las otras, y tendremos que hacer hincapié específicamente en las que tienen el régimen de vivienda de protección oficial.

ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE ARMUÑA DE ALMANZORA.

Como establece el **Art 2 de la ley 1/2010** Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; se entenderán por viviendas adecuadas aquellas edificaciones que sean fijas y habitables, independientes, con accesibilidad, particularmente las destinadas a titulares con necesidades, y que sean viviendas de calidad en los términos que recoge el artículo 3.

En el análisis del tipo de vivienda y población actual en el municipio, no existen en el municipio colectivos que puedan presentar problemas de vulnerabilidad o exclusión, al no contar con grupos de población que puedan encontrarse dentro de las categorías incluidas en la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con personas sin hogar . No nos encontramos con casos de personas que viven en la calle, es decir personas sin alojamiento, ni personas alojadas en centros, albergues. En los hogares del municipio no nos encontramos ocupaciones ilegales o inmigrantes en situación irregular.

No existen alojamientos no convencionales, como chabolas o caravanas ni hacinamientos en domicilios o viviendas no adaptadas para discapacitados.

INFRAVIVIENDAS

Las infraviviendas son aquellas edificaciones existentes, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran graves deficiencias en la funcionalidad, en la seguridad y en la habitabilidad. Se entenderán por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la vivienda así como la dotación de instalaciones básica.

Por lo tanto al definirse como vivienda habitual y permanente, muchas de las viviendas en mal estado como son las situadas en; calle Pilar nº2 , nº 4 y nº 6 , Miguel Hernández 11... no se catalogarían como infraviviendas, pero si son viviendas a las que daremos gran importancia a la hora de hacer las actuaciones en el Plan de Vivienda y Suelo. La antigüedad de estos edificios y la falta de mantenimiento se convierten en uno de los problemas más serios del municipio (anexo 9).

CASAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

En Armuña se construyeron veinte casas de protección oficial en 1984, y más recientemente, en 2007 se construyeron treinta y tres nuevas viviendas (anexo 8). Este tipo de viviendas representa un 20 % del total de las viviendas existentes en el municipio.

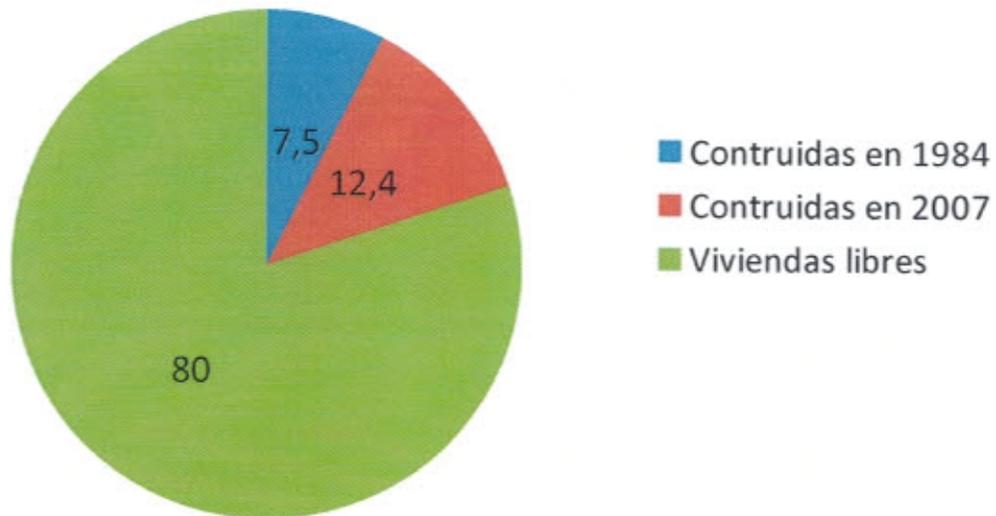
Por lo que los hogares con una antigüedad menor de 50 años siendo vivienda libre, solo representan un 46 %.

En estos dos tipos de construcciones de protección oficial hay diferencias notables, las cuales denotan el porcentaje de ocupación de una y de otra.

Las construcciones de 1984, tienen una ocupación del 100 % con una media de 3,45 personas por vivienda.

La construcciones de 2009 sin embargo tienen una ocupación del 24,2%, y una media de 1,3 personas por vivienda, por debajo de la media de la totalidad del municipio.

Viviendas de Protección oficial



ALQUILERES Y VENTA DE PISO EN EL MUNICIPIO DE ARMUÑA DE ALMANZORA

Una vez realizada una búsqueda en diferentes portales web, no se encontraron casas en alquiler en la actualidad, solo se localizó una vivienda en venta, esta vivienda no tiene las características estándares de los hogares del municipio, es una vivienda de lujo, y de nueva construcción.

Los alquileres existentes, son alquileres esporádicos, de corta duración y a inquilinos temporales, habitualmente maestros... Este dato es el resultado de la colaboración ciudadana, debido a que estos alquileres no son publicados.

También nos consta que tanto las casas de protección oficial privada como las casas de la avenida de las plataneras, (mismo constructor) están en venta o destinadas al alquiler, pero no se encontró ningún anuncio de alquiler o venta de estas viviendas.

ACTUACIONES Y PROGRAMAS

Con este plan pretendemos facilitar el acceso a la vivienda en unas condiciones adaptables a las necesidades requeridas. Se fomentará el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente desocupadas, que como se reflejo en los estudios realizados, son un porcentaje muy elevado del total de viviendas del municipio y se centrará mayoritariamente en la rehabilitación de las casas de construcción antigua, y en la adaptabilidad de estas a sus propietarios.

Programa de rehabilitación (Decreto 141/2016 de 2 de agosto)

Se Impulsarán las actuaciones de intervención en viviendas para mejorar su estado de conservación, y garantizar la accesibilidad.

Se incentivará la rehabilitación, el objetivo es la rehabilitación de las deficiencias de las condiciones básicas de las viviendas, subsanando las deficiencias relativas al estado de conservación, de elementos de cimentación y estructura, cubiertas, azoteas, fachadas medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas. Los programas de rehabilitación tendrán un orden de prioridad; En primer lugar las viviendas con más de 50 años de antigüedad y más de diez años sin rehabilitar, en segundo lugar las viviendas de más de 50 años rehabilitadas en los últimos diez años, y en tercer lugar el resto.

Dentro del programa cada tipo de rehabilitación será independiente, es decir, existirá el programa de rehabilitación de estructuras, el de fachadas..etcétera.

Este programa será una pieza clave en nuestro plan.

Programa de mejora de accesibilidad (Real Decreto Plan Estatal de viviendas 2018-2021)

Programa destinado a la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas discapacitadas sensoriales, así como su adaptación, estas ayudas serán de 6000 euros por vivienda, no pudiendo superar el cuarenta por ciento de la inversión total.

Programa de intermediación (Decreto 141/2016 de 2 de agosto)

Es un programa que tiene como objetivo el fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas .Estas medias

comprenderán la gestión de una bolsa de viviendas desocupadas para su cesión en alquiler, con el apoyo de una red de Agentes colaboradores de la Administración para desarrollar el programa y la contratación de pólizas que aseguren el cobro de los impagos y arreglo de desperfectos.

Programa de ayudas a personas inquilinas (Decreto 141/2016 de 2 de agosto)

Este programa tiene como objeto establecer ayudas al pago de alquileres, los beneficiarios deberán reunir los requisitos expuestos en el Artículo 42 del Decreto 141//2016. Debido a los datos de los alquileres en Armuña de Almanzora, las ayudas serán de una cantidad asignada, esta cantidad se estimaría en una cifra en euros mensuales, para la asignación de estas cantidades se tendrá en cuenta las habitaciones de las que dispone la vivienda(mercado inmobiliario) y el número de personas que conviven. De este modo se eliminarán de una forma indirecta la financiación de alquileres elevados. El alquiler mensual debe de ser igual o inferior a 400 euros. La renta se medirá respecto a la unidad de convivencia, no de los individuos.

Programa de alquiler de viviendas deshabitadas (Decreto 141/2016 de 2 de agosto)

Este programa tiene como objetivo reducir el número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por la Administración, organismos y demás entidades de derecho público.

Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

En el municipio de Armuña de Almanzora como ya se mostró con anterioridad en el análisis de la ocupación de los hogares, existen zonas semi-vacías, un ejemplo en el que prestaremos especial atención, serán las calles de nueva construcción, calle Antonio Machado (2009) y avenida plataneras (2007) que con una ocupación de 24, 3 % y 39% son hogares en buen estado y listos para habitar.

Programa de ayuda a los jóvenes (Real Decreto Plan Estatal de viviendas 2018-2021)

Este programa facilitará el acceso del disfrute de una vivienda a personas menores de 35 años con ayudas directas para el alquiler o para régimen de propiedad mediante concesión de una subvención para su adquisición.

Para obtener estas ayudas los solicitantes deberán tener menos de 35 años , tener una fuente de ingresos, al menos los 6 meses anteriores al momento de pedir la solicitud, que la vivienda sea la vivienda habitual y permanente y que los ingresos del conjunto de beneficiarios sea inferior a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Programa de ayudas a personas mayores (Real Decreto Plan Estatal de viviendas 2018-2021)

Este programa tiene como objetivo ayudar a las personas mayores de 65 años al pago de gastos de suministros básicos de la vivienda que ocupan en régimen de propiedad, para ser beneficiarios de esta ayuda, deberán tener unos ingresos, considerando los de todas las personas que convivan en el domicilio, inferiores a 3 veces el IPREM.

Estas ayudas para el pago de mantenimiento o suministros básicos serán de hasta 200 euros mensuales, sin superar en ningún caso los gastos.

Para poder ser beneficiario de las ayudas, además de lo expuesto anteriormente, tendrá que ser su domicilio habitual y permanente y el patrimonio deberá ser inferior a 100000 euros.

Programa de catalogación de viviendas ruinosas

En los casos necesarios, la administración puede actuar, declarando de oficio la ruina legal de una vivienda, este programa tendrá como objetivo hacer una valoración de las viviendas con posibles indicios de estado de ruina. Para valorarlo, nos centraremos en la Ruina económica; la producida cuando las obras de conservación que es necesaria para que el hogar tenga las condiciones de seguridad constructiva y habitabilidad superen el 50% del valor de la construcción, y la ruina inminente, la producida cuando la vivienda se encuentra en un estado de conservación que se convierte en peligro para los vecinos.

Actuaciones

Todas las actuaciones que se realizarán en el Plan Municipal de Vivienda y suelo, intentarán fomentar la ocupación de las viviendas del municipio e intentarán conservar el inmobiliario ya construido, priorizaremos las ayudas en materia de rehabilitación y en contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que en la actualidad, siendo hoy un mercado inexistente.

Las actuaciones que se realicen en el municipio, deberán ser subvencionadas por la Administración debido al bajo presupuesto del municipio de Armuña de Almanzora, por lo que la efectividad de las actuaciones estará supeditado por las subvenciones que reciba este municipio. Los periodos a realizar las actuaciones vendrán dadas por las convocatorias realizadas por la Comunidad Autónoma.

Se intentaría consensuar una actuación con la Administración para llevar a cabo el Derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada.

Las actuaciones municipales se centrarán en la publicación de estas ayudas y la publicación de los programas que se llevarán a cabo. La información de estos programas producirá un aumento de la demanda. Estos programas incentivarán a los propietarios de viviendas deshabitadas a publicarlas por lo que la oferta también aumentará y será más visible.

Las actuaciones para declarar posibles viviendas en estado de ruina, a parte de la solicitud de declaración de ruina de la vivienda, se aportará un dictamen suscrito por técnico competente, justificando el estado de ruina del edificio. El Ayuntamiento notificará a las partes para las alegaciones.

Los técnicos contratados por el Ayuntamiento deberán realizar visitas a las viviendas y realizar sus informes pertinentes, para verificar que la declaración de ruina o no.

Las actuaciones irán enfocadas a eliminar las viviendas en ruina del municipio, con la demolición urgente de éstas.

Las actuaciones del plan de vivienda y suelo se realizarán en los 5 años venideros, los programas subvencionables se realizarán acorde con las convocatorias periódicas que concrete la Junta de Andalucía, y se realizarán con los procedimientos y requisitos estipulados por ellos.

Los programas del Plan de Viviendas Y Suelo que tengan como base el Real Decreto del Plan Estatal de viviendas 2018-2021, estarán a la espera de la aprobación definitiva, por lo que hasta esa fecha, estos programas son especulativos.

Índice

Análisis de la población y demanda residencial

._Análisis socio-demográfico

._Población en cuestión de género

._Dispersión de la población del municipio

._Población extranjera

._Crecimiento vegetativo y saldo migratorio

._Proyección de población

._Personas y colectivos en situación de riesgo de exclusión social

Análisis de hogares

._Antigüedad y estado de conservación de las viviendas

._Ocupación

._Análisis categorías de viviendas

._Infraviviendas

._Casas de protección oficial

._Alquileres y venta de pisos

Programas seleccionados

._Programa de rehabilitación.

._Programa de intermediación

._Programa de ayudas a personas inquilinas

._ Programas para personas jóvenes

._ Programa para personas mayores (65)

._ Programa de estudio de posibles viviendas en ruina.

._ Programas alquiler de viviendas deshabitadas

Actuaciones

ANEXOS

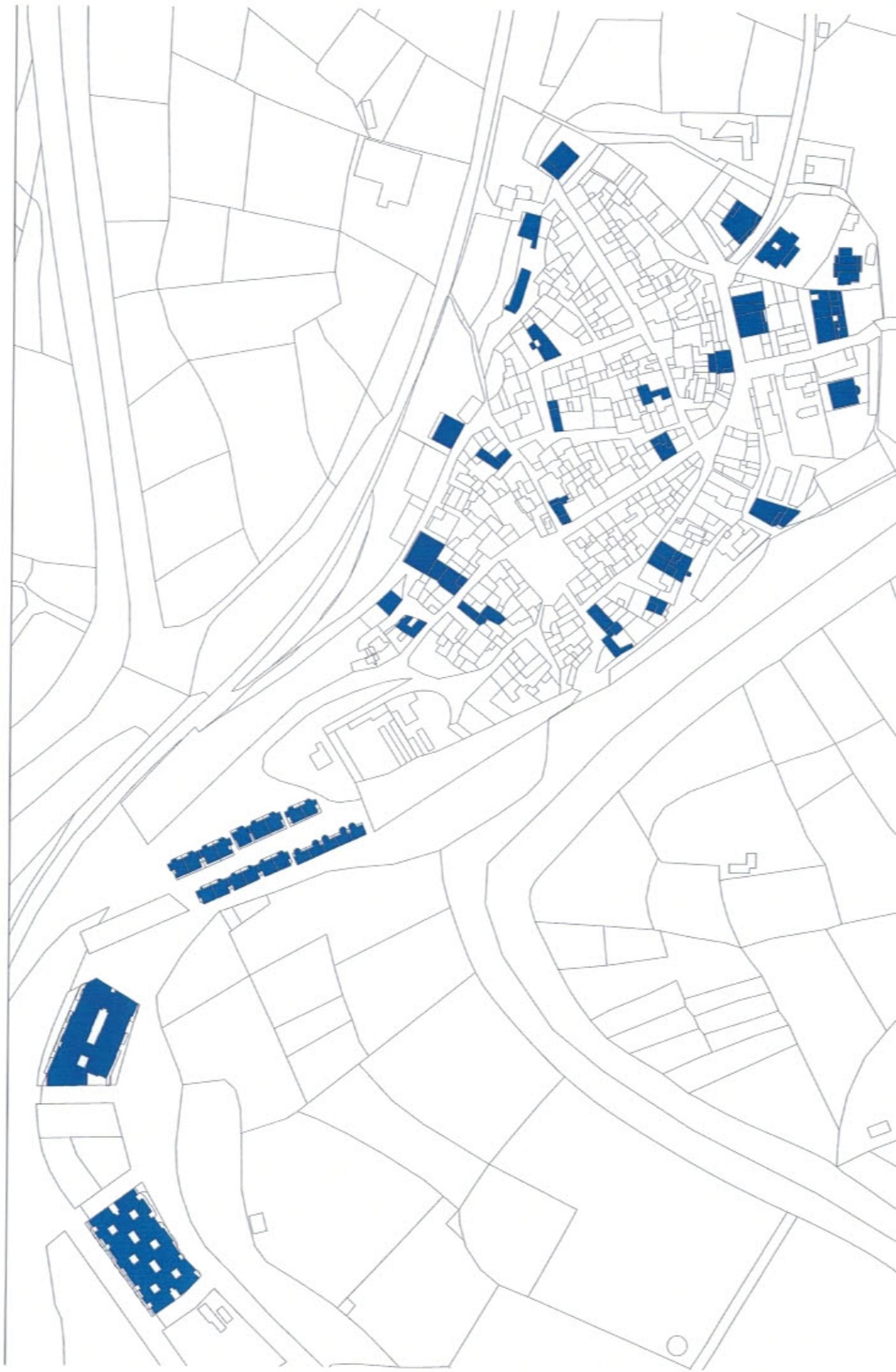
PLANOS:

1. VIVIENDAS DE MÁS DE 50 AÑOS DESDE SU CONSTRUCCIÓN
2. VIVIENDAS POSTERIORES A 1981
3. VIVIENDAS OCUPADAS
4. VIVIENDAS REHABILITADAS EN 2007
5. VIVIENDAS REHABILITADAS EN 2009
6. VIVIENDAS CON MÁS DE 50 AÑOS NO REHABILITADAS EN LOS ÚLTIMOS PLANES.
7. EDIFICACIONES E INSTALACIONES MUNICIPALES.
8. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.
9. POSIBLES VIVIENDAS EN RUINAS
10. PLANO DE SITUACIÓN.

ANEXO 1: VIVIENDAS DE MAS DE 50 AÑOS DESDE SU CONSTRUCCIÓN



ANEXO 2: VIVIENDAS POSTERIORES A 1981



ANEXO 3: CASAS OCUPADAS



ANEXO 4: VIVIENDAS REHABILITADAS AÑO 2007



ANEXO 5: VIVIENDAS REHABILITADAS 2009



ANEXO 6: VIVIENDAS DE MAS DE 50 AÑOS NO REHABILITADAS



ANEXO 7: INSTALACIONES Y EDIFICIOS MUNICIPALES



ANEXO 8: VIVIENDAS DE VPO



ANEXO 9: POSIBLES VIVIENDAS EN RUINAS



ANEXO 10: PLANO DE SITUACIÓN

