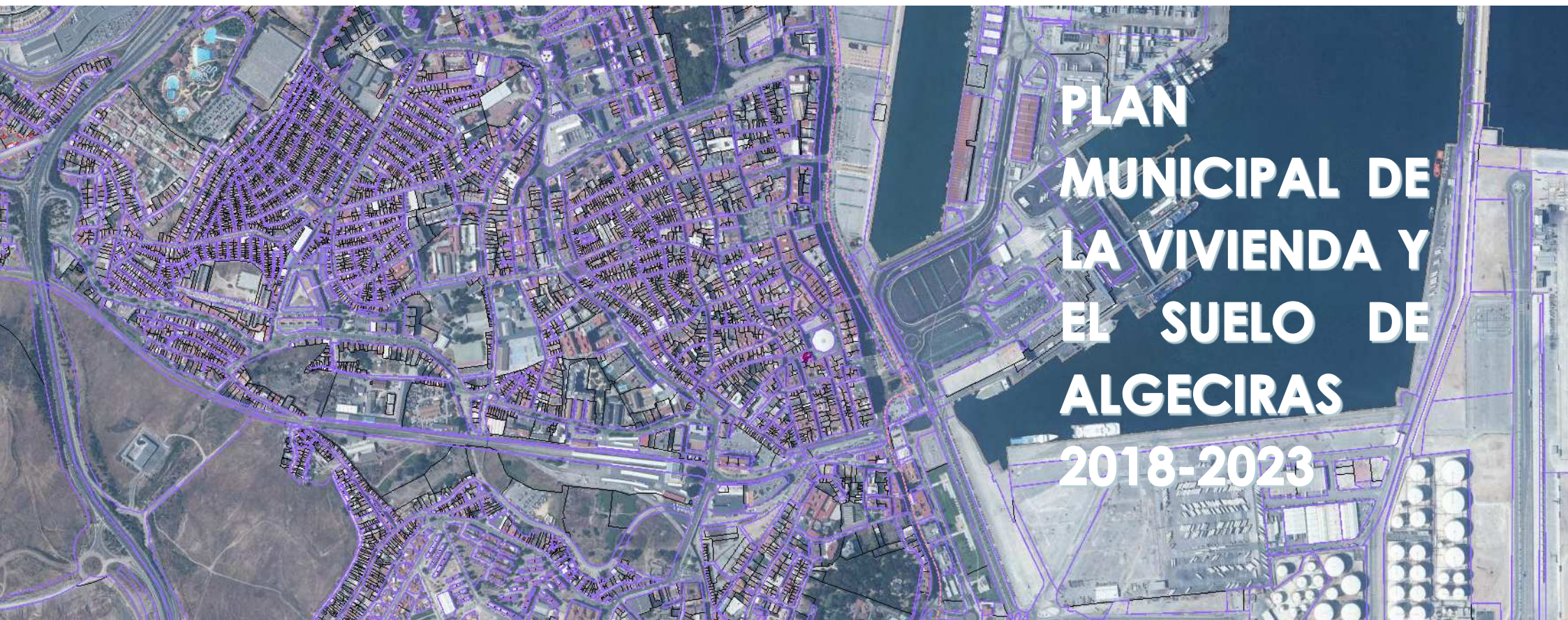




CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



# PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Fase I: Analítica

# ÍNDICE

0. Presentación: Antecedentes .....	2
1. Marco Legislativo .....	3
2. Objetivos generales y específicos .....	5
3. Contenido y Estructura .....	8
4. Documento de información y diagnóstico. ....	9
4.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial.....	11
4.1.1. Análisis Demográfico: Proyecciones de Población y Hogares .....	11
4.1.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda .....	22
4.1.2.1. Necesidades Generales de Vivienda .....	22
4.1.2.2. Diagnóstico de las Necesidades relacionadas con colectivos con problemas de vulnerabilidad o exclusión social. ...	28
4.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio: Oferta y Mercado de Vivienda .....	30
4.2.1. Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda..	33
4.2.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso	47
4.2.3. Oferta y Mercado de Vivienda .....	50
4.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial .....	61
4.3.1. Capacidad Residencial del municipio de Algeciras según la planificación territorial y urbanística existente.....	61
4.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.....	63
5. ANÁLISIS D.A.F.O. ....	68
A. Anexo: Cuadros Resumen de Población-Vivienda.....	69



## 0. PRESENTACIÓN: ANTECEDENTES

"El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Algeciras, en aplicación del Decreto de Alcaldía nº 4440 de treinta de junio de dos mil diecisiete en el que se resolvió redactar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio.

De acuerdo con esto, la Delegación de Vivienda y la Delegación de Urbanismo se hicieron cargo de su desarrollo, contratando a la empresa AUREN CONSULTORS SP S.L.P para la asistencia a su redacción, bajo la dirección de personal técnico de los Departamentos de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento.

Con este documento, se pretende sentar las bases que definirán el desarrollo de una **política de vivienda basada en un modelo territorial equilibrado y sostenible, dónde se potencie el parque de viviendas ya existente** (información y asistencia a la ciudadanía ay puesta en circulación de viviendas vacías), **los espacios con mayor incidencia dentro del municipio** (mejora de la ciudad existente), **así como con mayores necesidades y problemas de vulnerabilidad urbana** (infravivienda).

Del mismo modo, se pretende aunar todas aquellas iniciativas ya puestas en marcha en el municipio, de manera que **se potencie la planificación conjunta dentro del municipio, frente a las actuaciones aisladas, de ahí que haya sido de vital importancia la colaboración entre las diferentes delegaciones del municipio.**

# 1. MARCO LEGISLATIVO

Uno de los principales hitos de referencia dentro del ámbito del urbanismo y la vivienda a nivel municipal, es la **Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía**, que atribuye al municipio la competencia en la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda, así como su participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. Así mismo, en la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, los planes Municipales de Vivienda, aparecen como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”.

Página núm. 6 BOJA núm. 122 Sevilla, 23 de junio 2010

**1. Disposiciones generales**

**PRESIDENCIA**

*LEY 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA

TÍTULO II. LOS SERVICIOS Y LA INICIATIVA ECONÓMICA LOCALES

CAPÍTULO I. SERVICIOS LOCALES DE INTERÉS GENERAL Y SU RÉGIMEN JURÍDICO

Sección 1ª. Régimen jurídico general.

Artículo 26. Servicios locales de interés general.

Artículo 27. Principios informadores de los servicios locales de interés general.

Artículo 28. Clasificación de los servicios locales de interés general.

Artículo 29. Régimen jurídico de los servicios locales de interés general en régimen de servicio reglamentado.

Artículo 30. Creación de servicios públicos.

Artículo 31. Servicios públicos básicos.

**Artículo 9. Competencias municipales.**

Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:

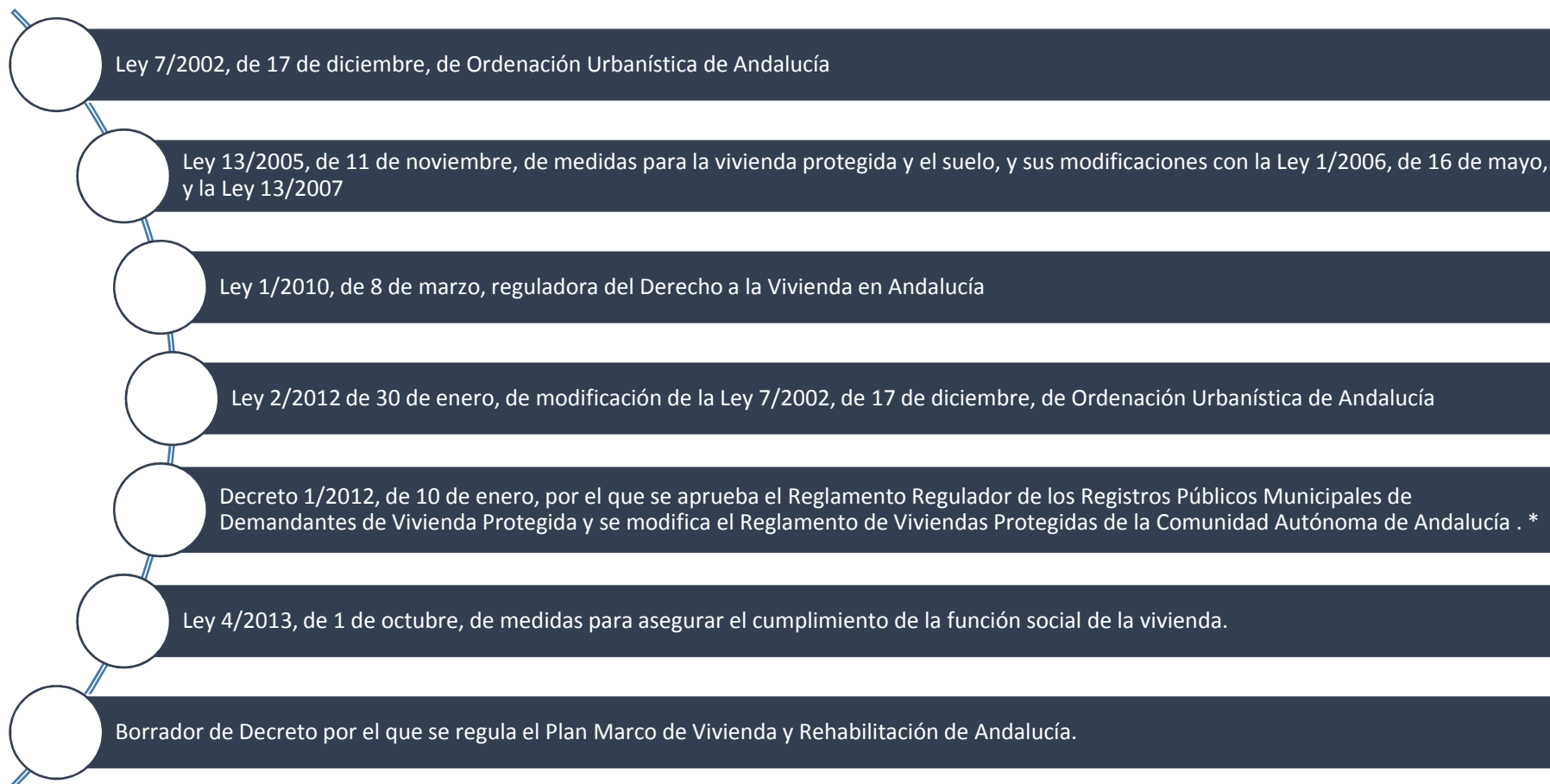
- a) Elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general.
- b) Elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.
- c) Aprobación de los proyectos de actuación para actuaciones en suelo no urbanizable.
- d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de incesariedad.
- e) Inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- f) Elaboración y aprobación de los planes municipales de inspección urbanística.

**2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:**

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) **Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda** y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.



En relación a ello, podemos destacar el siguiente marco legal, a cuyas diferentes modificaciones pretende dar respuesta el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras:



*\*NOTA: Modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo*

## 2. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

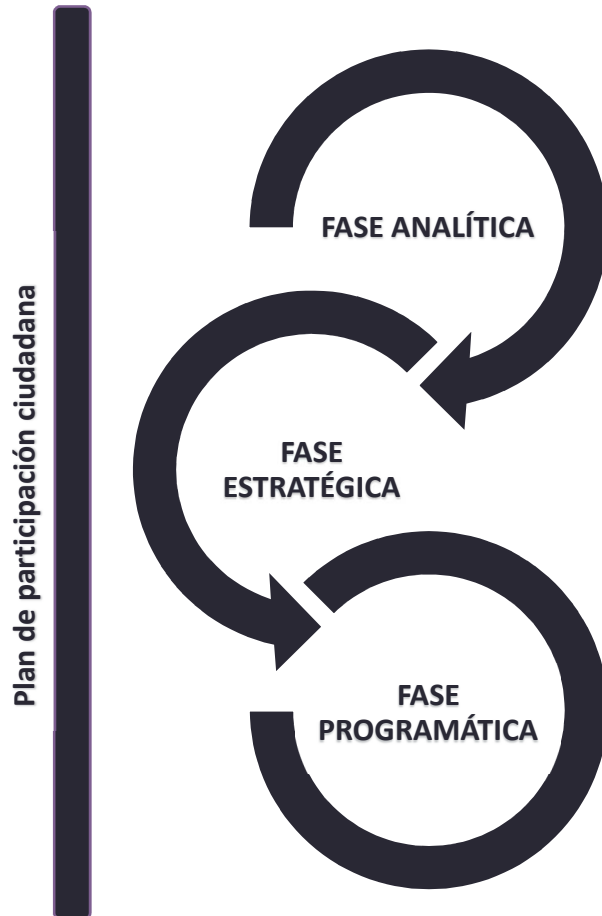
El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, establece los siguientes fines dentro de sus preceptos básicos:

1. **Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía** en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. **Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas**, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. **Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible**, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.



Se trata éste de uno de los principales marcos de referencia a contemplar dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Algeciras y que definirán los diferentes ejes estratégicos a desarrollar en el mismo. Dentro de este marco global se pretende como fin último **atender y dar respuesta a las necesidades actuales y futuras de vivienda y suelo en el municipio de Algeciras**. Para ello, se plantean los siguientes objetivos específicos:





- ✓ Recabar información sobre la actual situación del parque de viviendas de la ciudad de Algeciras, para su posterior análisis y evaluación.
- ✓ Analizar la demanda de vivienda en Algeciras, a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas
- ✓ Definir el Mercado de viviendas del municipio y especialmente aquellos segmentos de población con mayores necesidades
  
- ✓ Definir las principales zonas de actuación a desarrollar dentro del plan
- ✓ Establecer medidas destinadas a la revalorización del Parque de Viviendas actual (medidas de reforma, rehabilitación, acondicionamiento, erradicación de la infravivienda, etc.)
- ✓ Concretar los espacios de nuevo crecimiento de la ciudad de cara al aumento de la oferta de vivienda
- ✓ Diversificar la oferta de vivienda, estableciendo y adecuando las formas de acceso a la misma conforme a las propias necesidades de la población (alquiler social para jóvenes, viviendas con precios adecuados a las necesidades de los segmentos más desfavorecidos, viviendas adaptadas, etc.)
  
- ✓ Proyectar, programar y presupuestar actuaciones destinadas a la mejora y/o ampliación de parque municipal de viviendas, atendiendo a las necesidades específicas de cada espacio urbano.

Paralelamente a la consecución de estos objetivos, se hace necesario **establecer nexos de unión permanentes con la ciudadanía**, de cara a que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras se configure como un elemento clave, que refleje de forma fehaciente tanto la propia realidad del municipio en materia de vivienda como las medidas a poner en marcha, más acordes a las necesidades de la población. De ahí que la participación ciudadana esté presente desde las fases iniciales del desarrollo del Plan, tanto en la Etapa Analítica (definición de la situación actual del Parque de Viviendas y necesidades de la población) como en la Etapa estratégica (definición de objetivos y estrategias fundamentales).



Asociaciones vecinales de  
Algeciras



Instituciones



Ciudadanos





### 3. CONTENIDO Y ESTRUCTURA

Atendiendo a los aspectos relacionados con los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como el Plan Andaluz de Vivienda vigente, el PMVS de Algeciras se estructura en tres bloques: Información y diagnóstico, definición de objetivos y estrategias y programa de actuación.

- En el primero se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.
- En el segundo, se definen los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.
- En el tercero se formula el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

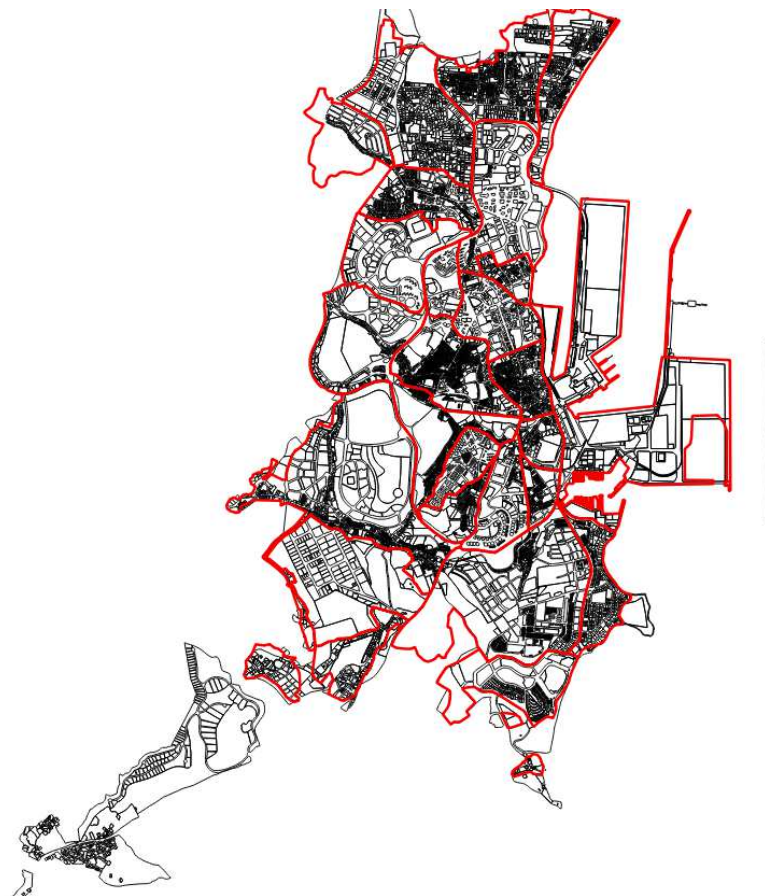
La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente.

## 4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

El municipio de Algeciras pertenece a la comarca del Campo de Gibraltar, la cual ocupa la tercera parte del territorio provincial. Éste limita al norte con Los Barrios, al oeste con Tarifa y Los Barrios, al sur con el Estrecho de Gibraltar y al Este con la Bahía de Algeciras.

Algeciras junto con La Línea, San Roque y Los Barrios constituyen el área densa y central de la aglomeración urbana del Campo de Gibraltar, ya que forman un espacio geográfico y urbano prácticamente continuo, con intensas interrelaciones funcionales, y en constante aumento demográfico.

A nivel urbano, la ciudad de Algeciras se encuentra limitada al oeste por varios espacios naturales protegidos de gran valor ambiental y al este por el mar Mediterráneo, cuyo litoral se encuentra ocupado en su zona centro, por el puerto y sus infraestructuras portuarias.





El casco histórico de Algeciras corresponde con la superficie intramuros de la ciudad medieval, actualmente limitada por la avenida Blas Infante al norte, la calle Ruiz Zorrilla al oeste, la avenida San Bernardo al sur y el puerto al este.

La parte sur del casco urbano corresponde a promociones de vivienda realizadas a partir de la década de 1940, mayoritariamente de promoción pública y con población de nivel socioeconómico bajo.

Al oeste del casco, en otra zona de pendientes pronunciadas, se encuentra el barrio de la Bajadilla, con origen en la autoconstrucción y de perfil socioeconómico tradicionalmente bajo y con problemas de marginalidad.

Al norte del centro urbano encontramos promociones más recientes y generalmente de mayor nivel adquisitivo, así como viviendas unifamiliares de reciente construcción.



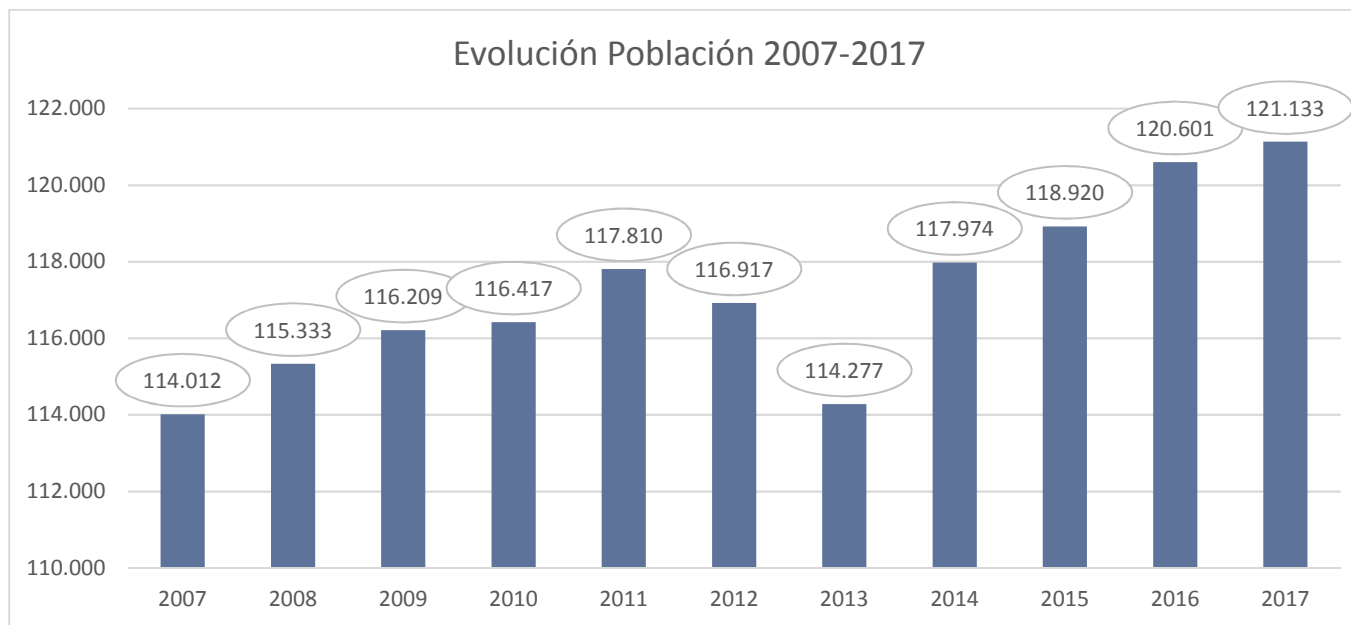
FUENTE: Observatorio de Vulnerabilidad Urbana. Ministerio de Fomento (Censo 2001)

## 4.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial

### 4.1.1. Análisis Demográfico: Proyecciones de Población y Hogares

#### 4.1.1.1. Evolución de la Población

El municipio de Algeciras cuenta con una población de 121.133 habitantes y una densidad de población de 1.410,16 hab/km<sup>2</sup>, según los datos obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, en el año 2017.



FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

Tal y como aparece reflejado en el gráfico anterior, en los últimos diez años la población de Algeciras ha aumentado un 6,25%, aunque en los años 2012 y 2013 se produjo un descenso de la población (-0,76% y -2,26% respectivamente).

Si comparamos la evolución de la población de Algeciras con la provincia de Cádiz, obtenemos que desde el año 2007 hasta 2010, el incremento interanual de la población en Algeciras fue menor que a nivel provincial, incluso en los años 2012 y 2013 el descenso interanual de habitantes fue mayor en el municipio que en la provincia. Sin embargo, a partir del año 2014, el ritmo de crecimiento de la población en Algeciras es mayor que en la provincia de Cádiz.

	Algeciras		Provincia de Cádiz	
	Población	Variación anual	Población	Variación anual
<b>Año 2007</b>	114.012	-	1.207.343	-
<b>Año 2008</b>	115.333	1,16%	1.220.467	1,09%
<b>Año 2009</b>	116.209	0,76%	1.230.594	0,83%
<b>Año 2010</b>	116.417	0,18%	1.236.739	0,50%
<b>Año 2011</b>	117.810	1,20%	1.243.519	0,55%
<b>Año 2012</b>	116.917	-0,76%	1.245.164	0,13%
<b>Año 2013</b>	114.277	-2,26%	1.238.492	-0,54%
<b>Año 2014</b>	117.974	3,24%	1.240.175	0,14%
<b>Año 2015</b>	118.920	0,80%	1.240.284	0,01%
<b>Año 2016</b>	120.601	1,41%	1.239.889	-0,03%
<b>Año 2017</b>	121.133	0,44%	1.239.435	-0,04%

FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

#### 4.1.1.2. Estructura de la Población

Por sexo, la estructura de la población de Algeciras está compuesta por un 49,4% de hombres y un 50,6% mujeres. Mientras que, por grupos de edad, las personas entre 16 y 64 años componen el 65,97% de la población, seguido de las personas entre 0 y 15 años que representan el 19,31%, y la población con 65 años y más que conforman el 14,72% de la misma.

Tal y como se recoge en la tabla inferior, el porcentaje de hombres de 0 a 15 años, así como de 16 a 64 años es mayor que el de mujeres (1,85 y 1,72 puntos porcentuales, respectivamente), sin embargo, el porcentaje de mujeres de 65 años y más es 3,56 puntos porcentuales mayor que el de hombres de este grupo de edad. Por lo que nos encontramos, que, en Algeciras, la esperanza de vida de las mujeres es mayor que la de los hombres.

Población por Grupos de Edad y Sexo	Hombres		Mujeres		Ambos Sexos	
	D. Abs.	D. Rel.	D. Abs.	D. Rel.	D. Abs.	D. Rel.
<b>0-15 años</b>	12.065	20,25%	11.223	18,40%	23.288	19,31%
<b>16-64 años</b>	39.830	66,84%	39.730	65,12%	79.560	65,97%
<b>65 y más años</b>	7.697	12,92%	10.056	16,48%	17.753	14,72%
<b>TOTAL</b>	<b>59.592</b>	<b>100,00%</b>	<b>61.009</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.601</b>	<b>100,00%</b>

FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal, año 2016. Elaboración Propia.

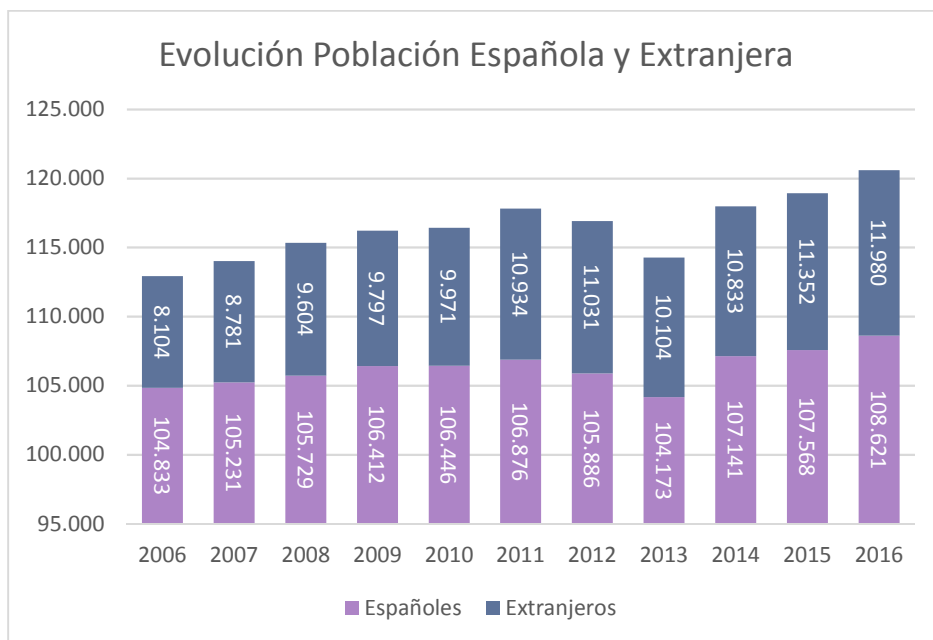
Respecto a los movimientos naturales de la población, según los últimos datos extraídos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, en el año 2015, en Algeciras tuvieron lugar 1.037 nacimientos y 910 defunciones. Como se recoge en la tabla inferior, la tasa de natalidad del municipio es del 11,13‰, situándose por encima de la media provincial, mientras que la tasa de mortalidad es del 7,75‰, por debajo de la media de Cádiz, por lo que se obtiene una tasa de crecimiento natural del 3,38‰. Estas tasas indican que están teniendo lugar más nacimientos que defunciones y el municipio está creciendo de forma moderada y por encima de la media de la provincia.

Tasas de Crecimiento y Decrecimiento Natural		
	Algeciras	Provincia de Cádiz
<b>Tasa de Natalidad</b>	11,13‰	9,52‰
<b>Tasa de Mortalidad</b>	7,75‰	8,16‰
<b>Tasa de Crecimiento Natural</b>	3,38‰	1,36‰

FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Año 2016. Elaboración Propia.



Cabe destacar que la población extranjera ha crecido más que la población nacional, teniendo lugar en los últimos diez años un incremento del 47,8%. De manera que en el año 2006 la población de Algeciras estaba compuesta por un 7,17% de personas extranjeras, mientras que en 2016 la población extranjera representa el 9,93% de los residentes en el municipio. Este valor está por encima de la media de la provincia, donde la población extranjera representa el 4,95% de los residentes en la provincia de Cádiz.



	Españoles		Extranjeros	
	Población	Variación anual	Población	Variación anual
<b>Año 2006</b>	104.833	-	8.104	-
<b>Año 2007</b>	105.231	0,38%	8.781	8,35%
<b>Año 2008</b>	105.729	0,47%	9.604	9,37%
<b>Año 2009</b>	106.412	0,65%	9.797	2,01%
<b>Año 2010</b>	106.446	0,03%	9.971	1,78%
<b>Año 2011</b>	106.876	0,40%	10.934	9,66%
<b>Año 2012</b>	105.886	-0,93%	11.031	0,89%
<b>Año 2013</b>	104.173	-1,62%	10.104	-8,40%
<b>Año 2014</b>	107.141	2,85%	10.833	7,21%
<b>Año 2015</b>	107.568	0,40%	11.352	4,79%
<b>Año 2016</b>	108.621	0,98%	11.980	5,53%

FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

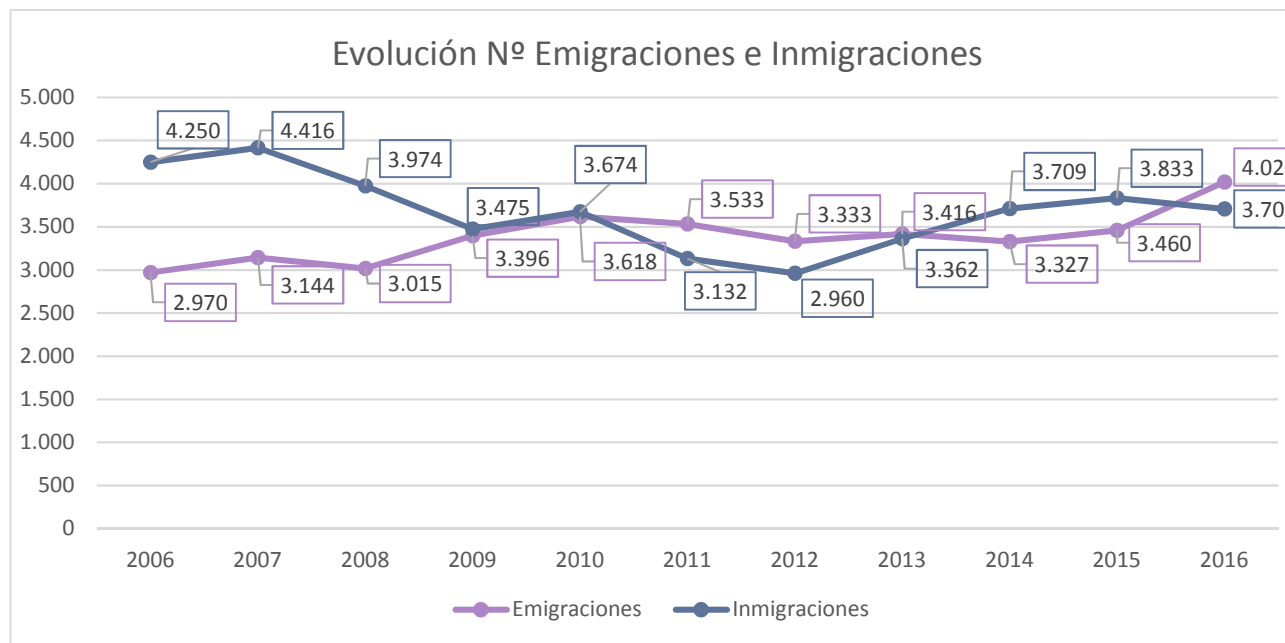
FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

### 4.1.1.3. Movimientos migratorios

Otras tendencias que han tenido lugar en el municipio son las migraciones e inmigraciones.

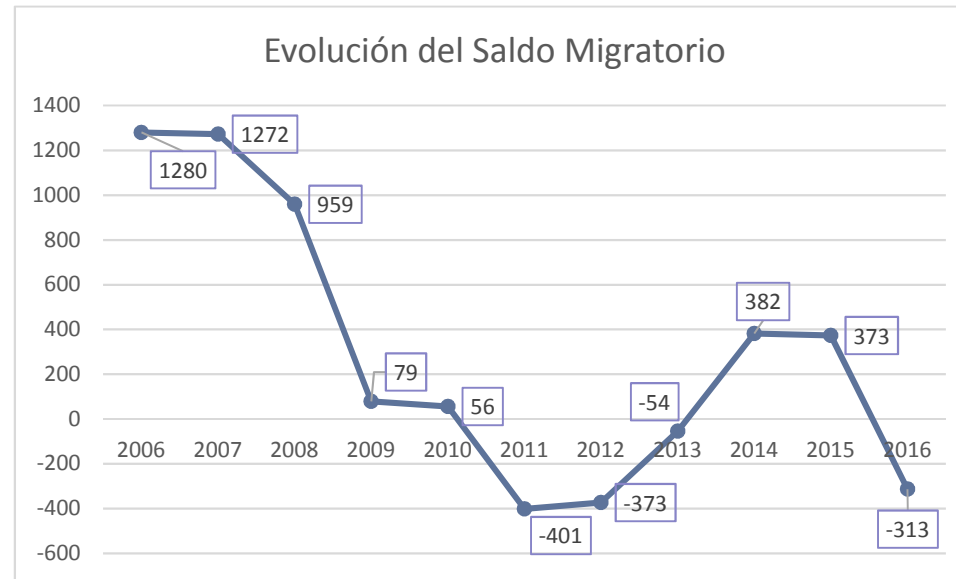
Como se puede observar en el gráfico, el número de emigraciones ha ido fluctuando a lo largo de los últimos diez años, siendo en el año 2016 en el que se registran el mayor número de emigraciones. Por tanto, en los últimos diez años han aumentado las emigraciones un 35,35%.

Respecto al número de inmigraciones, éstas han disminuido un 12,77% en los últimos diez años, aunque cabe destacar un importante incremento en el número de inmigraciones desde el año 2013 al 2015, suponiendo un incremento del 29%.



FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

Tal y como se muestra en el gráfico, desde el año 2006 hasta el año 2010 el saldo migratorio ha sido positivo, esto quiere decir que había más inmigrantes que emigrantes, esto mismo ocurre en los años 2014 y 2015. Sin embargo, desde el año 2011 al año 2013 y en el año 2016 el saldo migratorio es negativo, lo que quiere decir que en esos años el número de emigrantes fue mayor que el de inmigrantes.

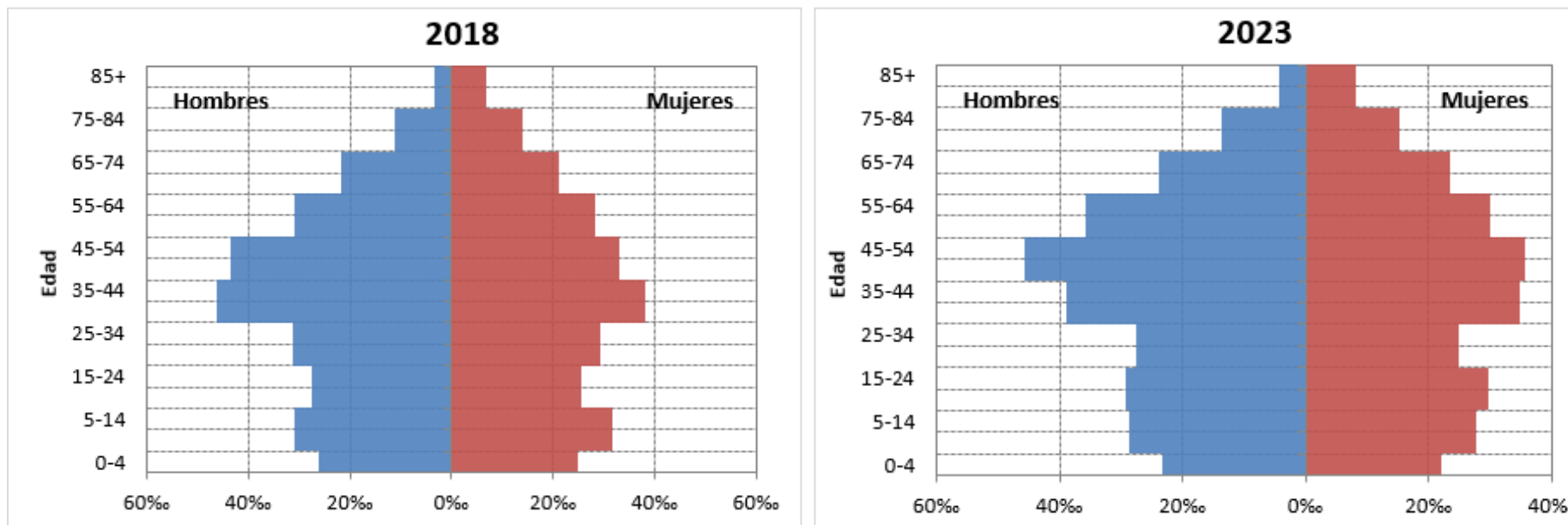


FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

#### 4.1.1.4. Proyecciones de Población

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras se va a realizar con una proyección de cinco años, desde el año 2018 al 2023. Para conocer la estructura de la población dentro de cinco años, se van a considerar las proyecciones de población realizadas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En las pirámides de población que se muestran a continuación, se puede ver cómo la pirámide del año 2023 también es regresiva. Aunque la población entre 15 y 24 años va a verse incrementada, va a ser más significativo el aumento de la población adulta, así como la población mayor de 65 años.



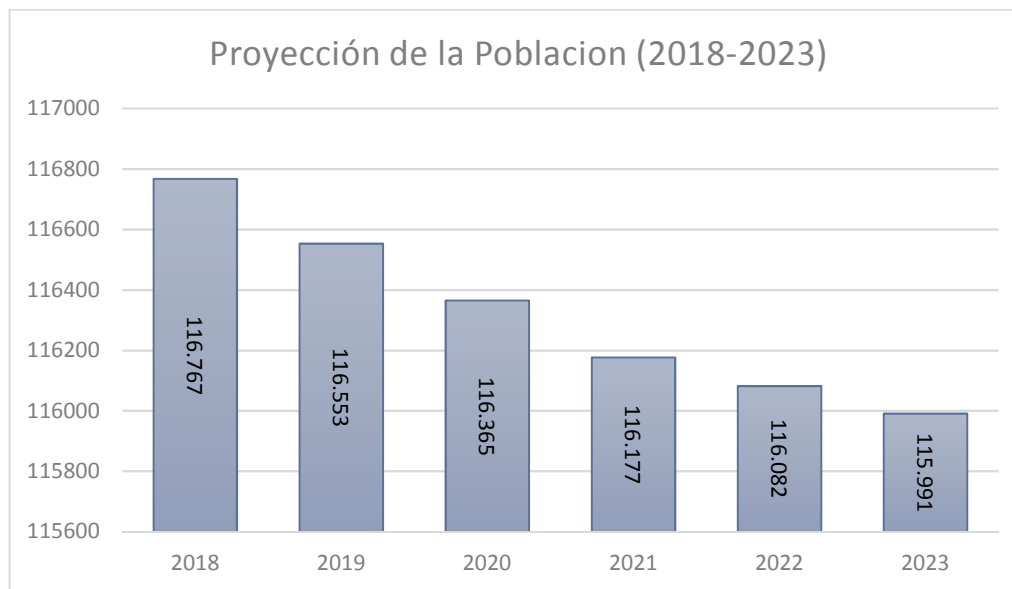
FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.



Tal y como se muestra en la tabla inferior, la población de Algeciras va a sufrir un descenso de la población del 0,66% desde el año 2018 hasta 2023, siendo la población proyectada para el año 2023 de 115.991 habitantes, ya que como se puede ver en la tabla, las variaciones anuales son negativas, aunque el descenso es cada año menor.

Año	Población	Variación
2018	116.767	-
2019	116.553	-0,18%
2020	116.365	-0,16%
2021	116.177	-0,16%
2022	116.082	-0,08%
2023	115.991	-0,08%

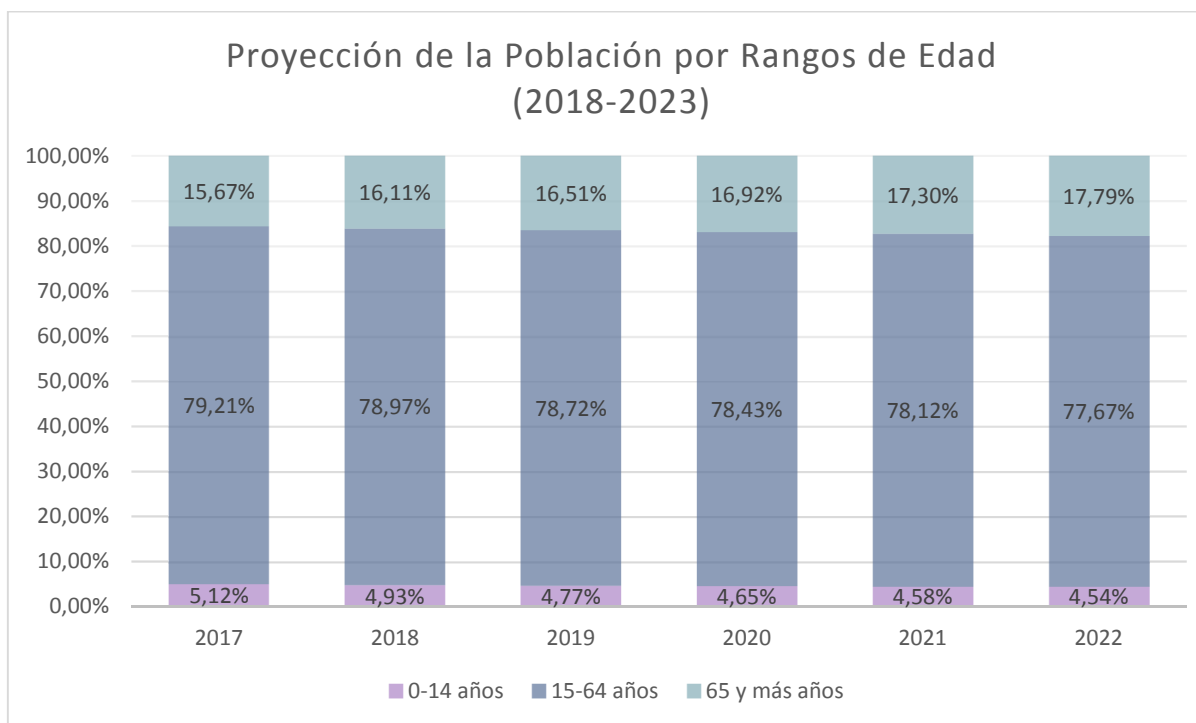
FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.



FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

Estos datos van a ser básicos a la hora de definir los objetivos y ejes estratégicos del Plan, los cuáles, deberán ir encaminados en mayor medida hacia dar salida a las necesidades de vivienda de la población actual, envejecida en un futuro, que a la ampliación del Parque de Viviendas ya existente.

Por tramos de edad, como se muestra en la proyección del siguiente gráfico, en el periodo proyectado, la población entre 0 y 14 años se verá reducida un 0,58%, mientras que la población entre 15 y 64 años se va a reducir un 1,54%. Sin embargo, el **grupo de edad de personas de 65 y más años habrá crecido un 2,12% en el año 2023**. Por tanto, el municipio de Algeciras va a tender hacia una población adulta y cada vez más envejecida.



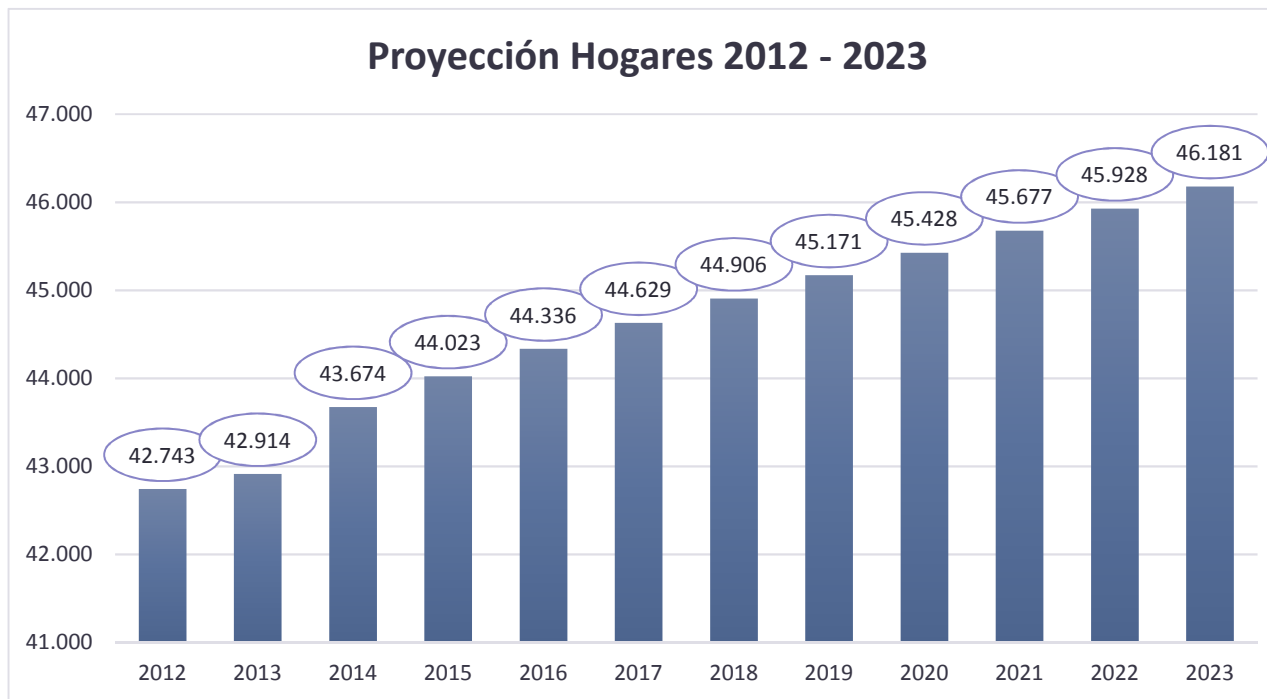
FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

#### 4.1.1.5. Proyecciones de Hogares

La proyección de hogares se ha realizado a través de una extrapolación de datos, tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2012 a 2023, ya que el último dato disponible de hogares a nivel municipal es del Censo de 2011.

Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares va a ir creciendo paulatinamente cada año, proyectándose en el año 2023 un 8,04% más de hogares respecto al año 2012 y un 2,8% más respecto al año 2018.



FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.

### Datos Población

- **Población:** 121.133 habitantes.
- **Densidad:** 1.410,16 hab. / km<sup>2</sup>.
- **Evolución:** incremento del 6,25% en los últimos 10 años (2007-2017).

### Estructura Población

- Porcentaje de mujeres (50,6%) mayor que el de hombres (49,4%).
- Esperanza de vida de las mujeres mayor que la de los hombres.
- Tasa de natalidad mayor que tasa de defunción.
- Crecimiento de la población de forma moderada por encima de la media provincial.

### Movimiento Migratorio

- Crecimiento de la población extranjera del 47,8% en los últimos 10 años (2006-2016).
- En 2016 el saldo migratorio es negativo. El número de emigrantes es mayor que el de inmigrantes.

### Proyección Población y Hogares

- En 2023 se estima un descenso de la población del 0,66% respecto a 2018.
- Se estima que el municipio va a contar con una población adulta, más envejecida.
- En 2023 se prevé un aumento de los hogares del 2,8% respecto a 2018.



#### 4.1.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda

Previo al análisis de las necesidades actuales de vivienda, se va a hacer un **análisis del perfil de las personas demandantes de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**, en el que se recogen las solicitudes e inscripciones, el régimen de acceso a la vivienda, el sexo de los demandantes, la edad actual del demandante, el IPREM familiar de demandantes, la composición familiar y accesibilidad, así como las inscripciones según tamaño de la unidad familiar.

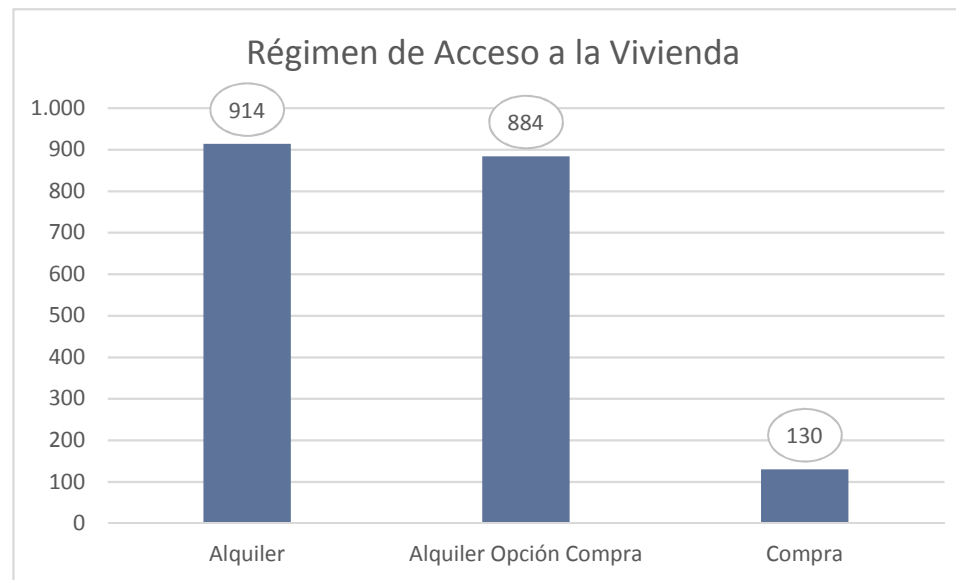
##### 4.1.2.1. Necesidades Generales de Vivienda

Cabe destacar que, a partir del informe estadístico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Algeciras, en el año 2015 tuvieron lugar 641 solicitudes de viviendas protegidas, mientras que, en el año 2016, se recibieron 860 solicitudes, lo que supone un incremento del 34,7% de las mismas. A partir de los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a fecha de marzo de 2018, se obtiene que en Algeciras se han realizado 2.346 inscripciones, de las cuales están activas 930.

A continuación, se procede al análisis del perfil de las personas demandantes de viviendas en Algeciras.

## A) RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA

El régimen de acceso a la vivienda más demandado es el alquiler, como se puede observar en el gráfico adjunto, se recibieron 914 solicitudes de este tipo, lo que supone un 47,4% de las mismas. Le siguen las inscripciones de acceso a viviendas de alquiler con opción a compra, habiendo recibido 884 (45,8%), mientras que sólo el 6,74% de las solicitudes recibidas han sido para acceder a viviendas con opción a compra.



FUENTE: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.  
Elaboración Propia.

## B) IPREM FAMILIAR DE DEMANDANTES

El **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples** (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. Nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. En 2017, el IPREM Mensual es 537,84€, el IPREM Anual (12 pagas) es 6.454,03€, y el IPREM Anual (14 pagas) es 7.519,59€.

A partir de los datos recogidos en la siguiente tabla, se puede ver como el 83,66% de las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el Registro de Demandantes son escasas, no llegando a 1 vez por IPREM. Por lo que nos encontramos con un alto porcentaje de familias con escasos recursos económicos.

IPREM FAMILIAR DE DEMANDANTES		
Rango	IPREM	%
0-1	778	83,66%
1,01-1,50	93	10,00%
1,51-2,50	37	3,98%
2,51-3,50	16	1,72%
3,51-4,50	5	0,54%
4,51-5,50	1	0,11%
<b>TOTAL</b>	<b>930</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Elaboración Propia.

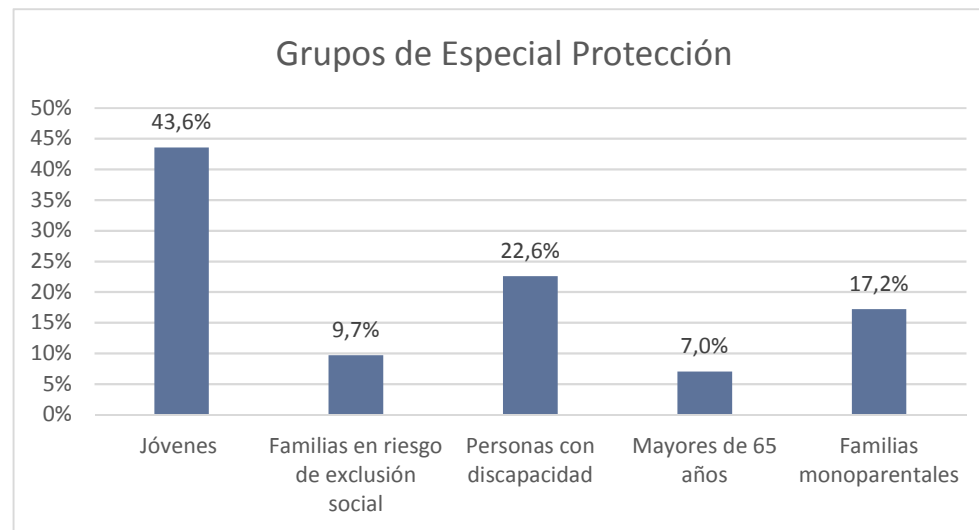


### C) GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

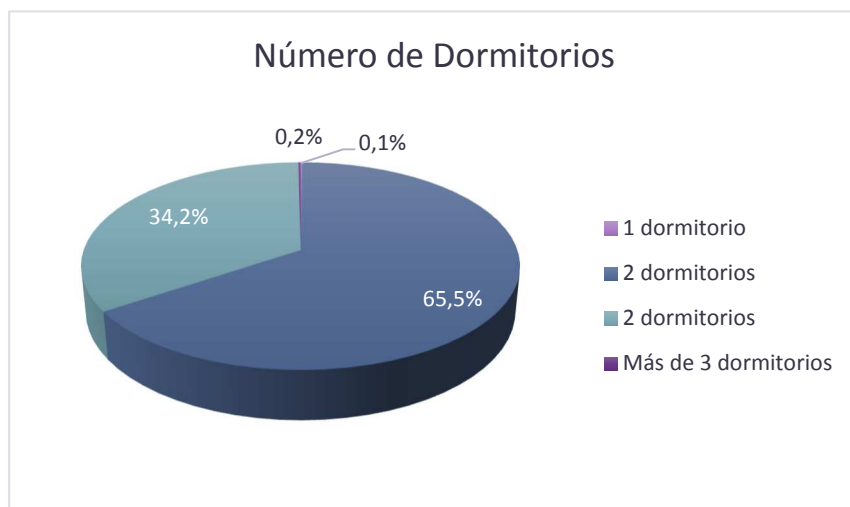
Como se puede observar en el gráfico adjunto, el grupo de especial protección más numeroso es el de jóvenes (43,6%), seguido del de personas con discapacidad (22,6%).

### D) NÚMERO DE DORMITORIOS

Por número de dormitorios, se obtiene que el 65,5% de las inscripciones recibidas son de dos dormitorios, seguidas de las de tres dormitorios (34,2%).



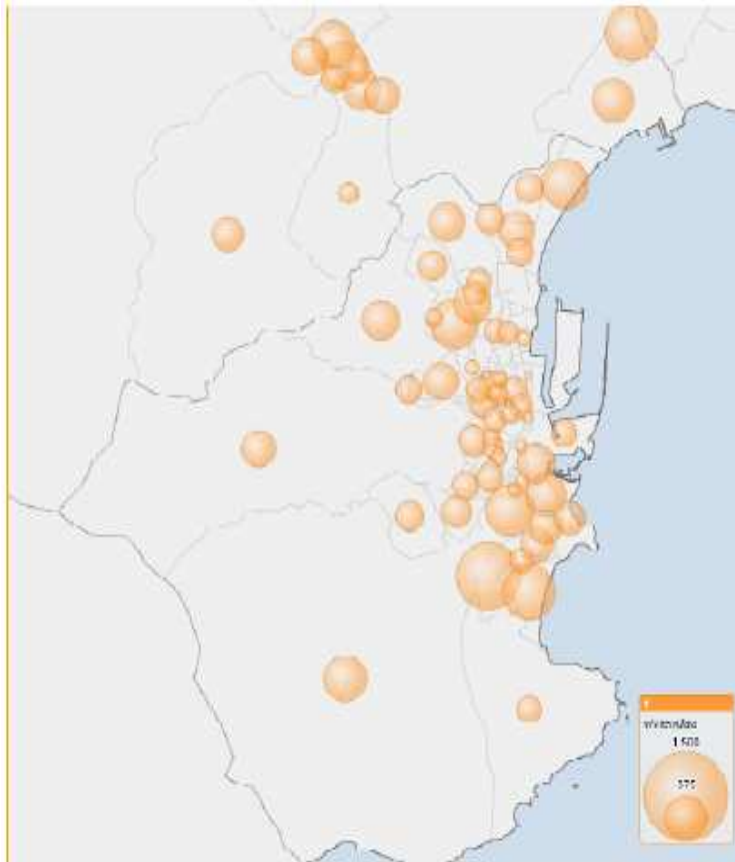
Fuente: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Elaboración Propia.



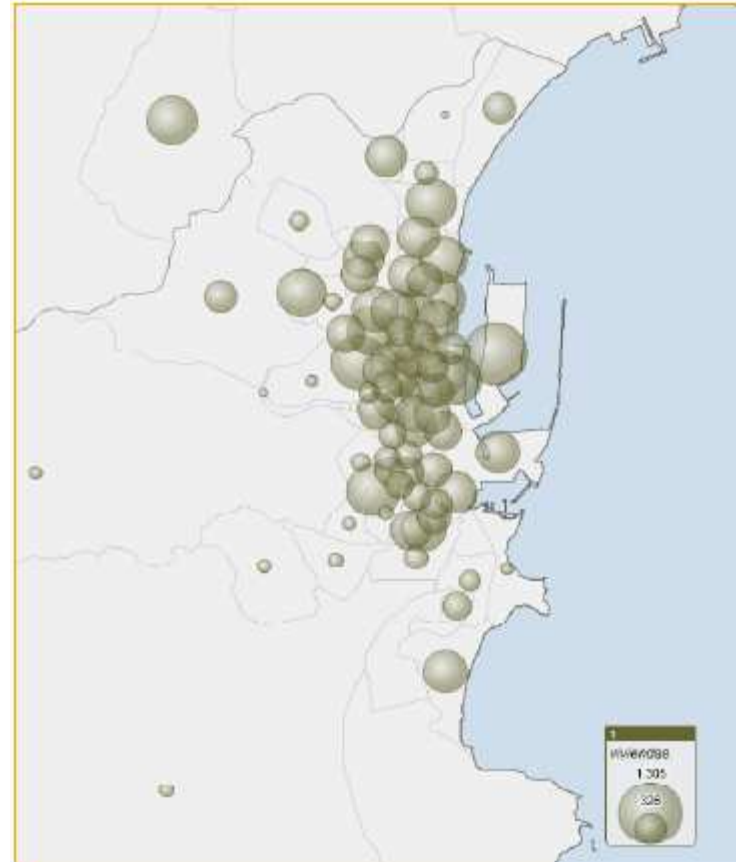
Fuente: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Elaboración Propia.



Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

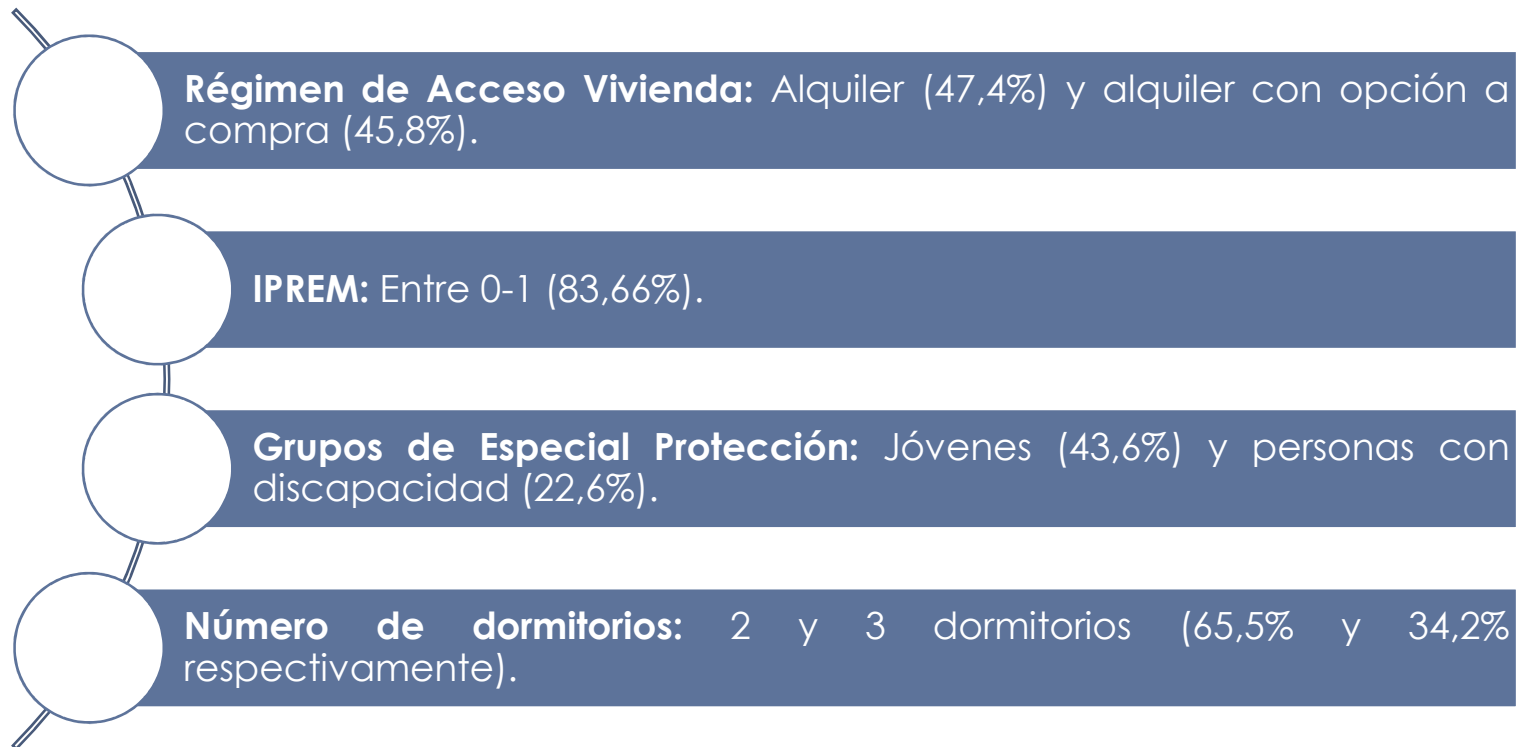


Nº DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo Año 2011.

## CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA



#### 4.1.2.2. Diagnóstico de las Necesidades relacionadas con colectivos con problemas de vulnerabilidad o exclusión social.

Por otra parte, a continuación, se recogen los datos referentes a los colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se sigue la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con “Personas sin Hogar”) diferenciando las cuatro siguientes categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS
Sin techo	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan en un albergue.	Sin datos disponibles.
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda.	Centros dedicados colectivos vulnerables:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro de la Cruz Blanca: 17 plazas.</li> <li>• Centros de acogida: 20 plazas aproximadamente.</li> </ul>
		Personas sin hogar.	
		Pisos compartidos para mujeres víctimas de violencia de género.	Asociación Alma: 1 piso.
		Pisos compartidos para personas en riesgo de exclusión social.	Asociación Alma: 4 pisos.
		Pisos tutelados para personas con discapacidad.	APADI: (23 Plazas, 2 pisos tutelados en Huerta de Siles (promoción Pública) y en Urbanización Los Arcos (5 plazas)

FUENTE: Área de Asuntos Sociales. Ayuntamiento de Algeciras.

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS
<b>Vivienda insegura</b>	Vivienda en situación de inseguridad jurídica.	Ocupación ilegal o sin título	Aprox. 300 viviendas (150 en la zona del Saladillo).
		Inmigrantes en situación irregular	1.538 personas atendidas en 2016.
	Vivienda en situación de inseguridad económica.	En situación en proceso legal de desahucio.	32 viviendas.
		Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda <sup>1</sup> .	219 viviendas.
Inseguridad por violencia en el ámbito familiar.	Situación de maltrato.	Sin datos disponibles.	
<b>Vivienda inadecuada</b>	Personas que viven en alojamientos no convencionales.	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	Sin datos disponibles.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna <sup>2</sup> .	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	Sin datos disponibles.
	Hogares en situación de grave hacinamiento.	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.	Sin datos disponibles.
	Vivienda no adecuada a las necesidades.	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	17 discapacitados (7 con movilidad reducida y 10 en silla de rueda).

FUENTES: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía (AVRA); Área de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Algeciras; Delegación de Vivienda del Ayuntamiento de Algeciras.

<sup>1</sup> En esta categoría están incorporados aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que de manera de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

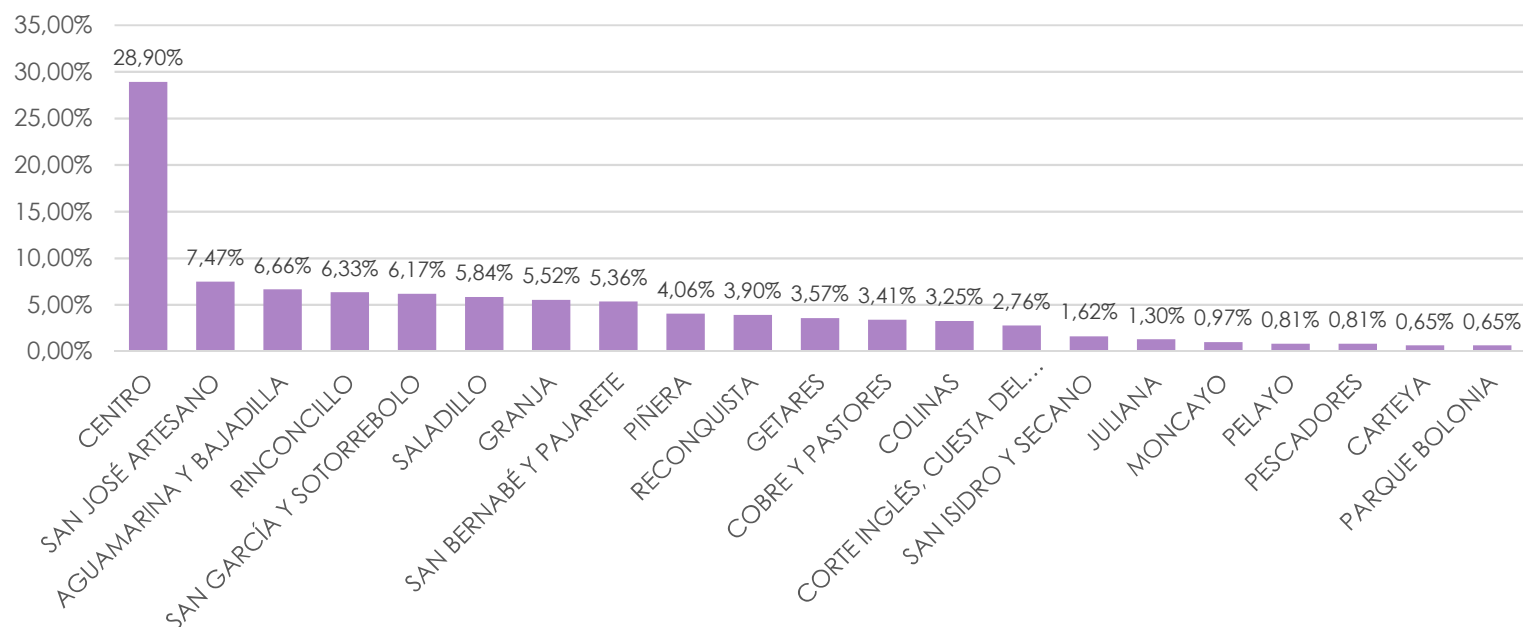
<sup>2</sup> Se refiere a un espacio vital que:

- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso.

## 4.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio: Oferta y Mercado de Vivienda

El análisis del parque de viviendas de Algeciras se ha realizado con los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística del **Censo de Población y Viviendas de 2011**. Asimismo, para completar este análisis, se han utilizado los resultados obtenidos de las 686 encuestas realizadas por el Ayuntamiento de Algeciras entre el 12 de diciembre de 2017 y el 9 de enero de 2018, destinados al Diagnóstico Social del Municipio

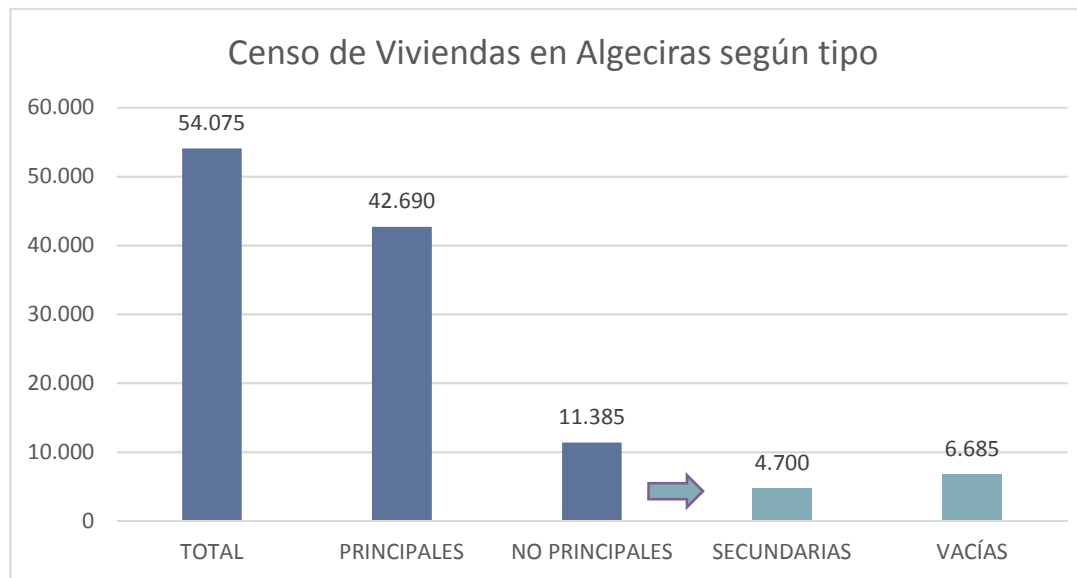
DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO 2017-2018  
(Distribución Zonas de Encuestación)



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras.

En el municipio de Algeciras existen un total de 54.075 viviendas, siendo el 78,94% principales y el 21,05% no principales. A continuación, se muestra el número de viviendas según su tipología.

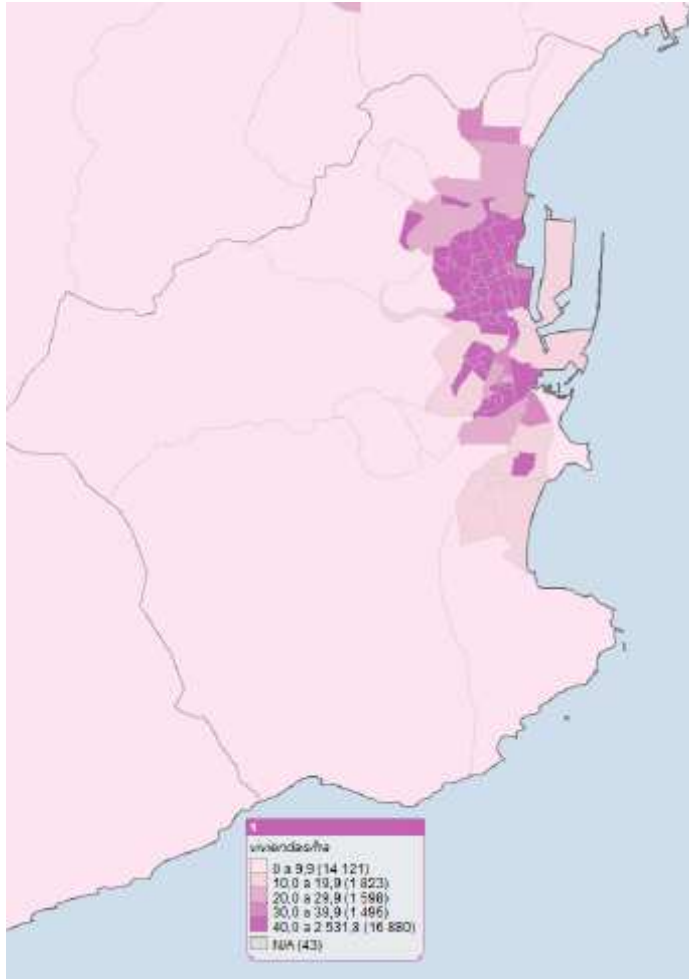
Además, según las encuestas realizadas, cabe destacar que el 13% de los algecireños encuestados son propietarios de más de un inmueble, aunque tan sólo un tercio de ellos las alquilan. Como sostiene el Área de Vivienda, esto puede deberse a la falta de seguridad jurídica, ya que actualmente los expertos hablan de una pequeña burbuja en el precio del alquiler de las viviendas.



FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.



### DETALLE MAPA DE DENSIDADES DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE ALGECIRAS



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo Año 2011.

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

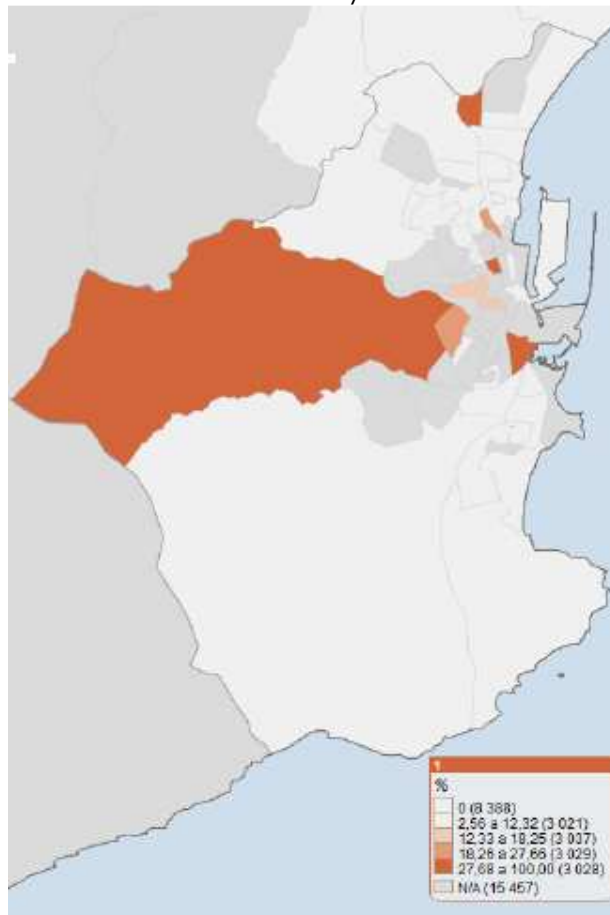
A partir de los datos recogidos del Censo de Población y Vivienda de 2011, como se muestra en la tabla adjunta, de las 54.075 viviendas (principales y no principales) con las que cuenta el municipio de Algeciras, el 90,20% de estas viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 5,55% de ellas posee un estado deficiente y tan solo el 0,68% están en mal estado y el 0,58% ruinosas.

Por otra parte, según la antigüedad de los edificios, predominan las viviendas con 30 años, representando el 25,83% del total, seguidas de las que tienen menos de 10 años (19,67%). Cabe destacar que 26.205 edificios fueron construidos con anterioridad a 1981, lo que supone el 48,46% de ellos.

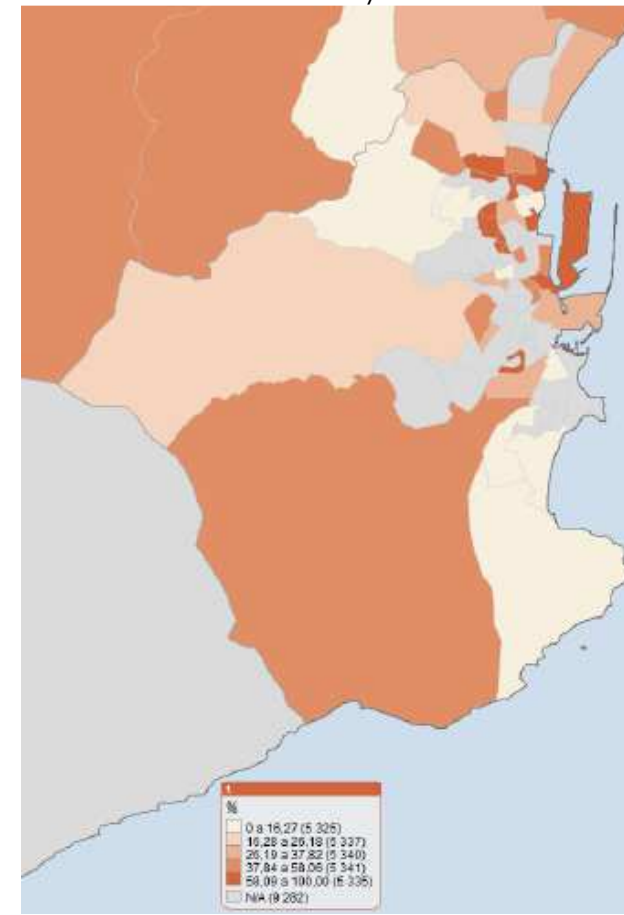
Nº Edificios de Viviendas Principales y no Principales según Antigüedad y Estado de Conservación							
Antigüedad			Estado de Conservación				
Años	Edificios	% Edificios por Antigüedad	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Antes de 1900	10	0,02%	-	10	-	-	-
1900 a 1920	90	0,17%	10	-	20	60	-
1921 a 1940	330	0,61%	195	10	75	50	-
1941 a 1950	1.180	2,18%	50	55	125	950	-
1951 a 1960	3.510	6,49%	50	255	415	2.800	-
1961 a 1970	7.120	13,17%	10	40	360	6.710	-
1971 a 1980	13.965	25,83%	-	-	1.655	12.310	-
1981 a 1990	6.330	11,71%	-	-	175	6.155	-
1991 a 2001	9.285	17,17%	-	-	125	9.160	-
2002 a 2011	10.635	19,67%	-	-	50	10.585	-
No Consta	1.620	3,00%	-	-	-	-	1.620
<b>TOTAL</b>	<b>54.075</b>	<b>100,00%</b>	<b>315</b>	<b>370</b>	<b>3.000</b>	<b>48.780</b>	<b>1.620</b>
<b>% Edificios por Estado de Conservación</b>		<b>100,00%</b>	<b>0,58%</b>	<b>0,68%</b>	<b>5,55%</b>	<b>90,20%</b>	<b>2,99%</b>

FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia

Porcentaje de viviendas familiares en edificios construidos entre 1941 y 1960

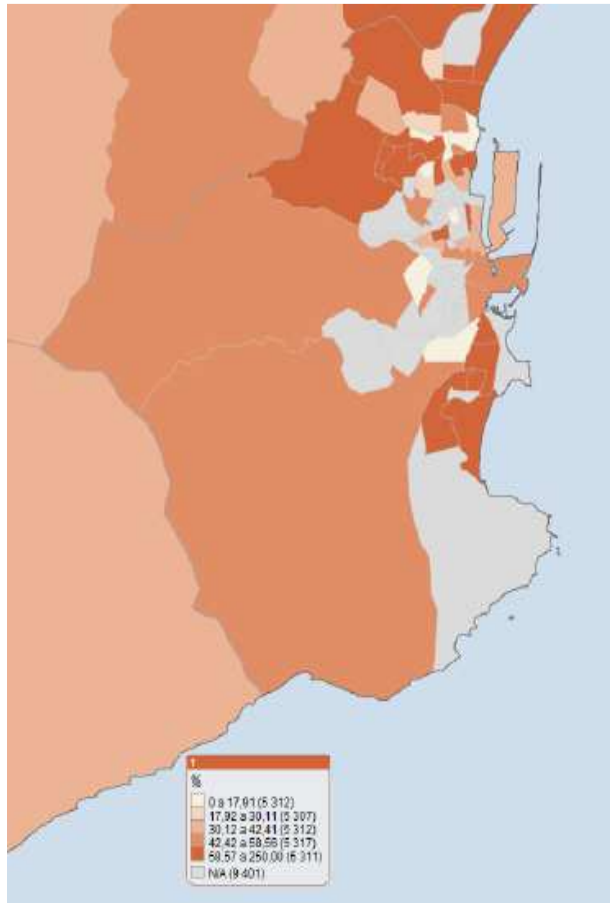


Porcentaje de viviendas familiares en edificios construidos entre 1961 y 1980



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo Año 2011

Porcentaje de viviendas familiares en edificios construidos entre 1981 y 2007

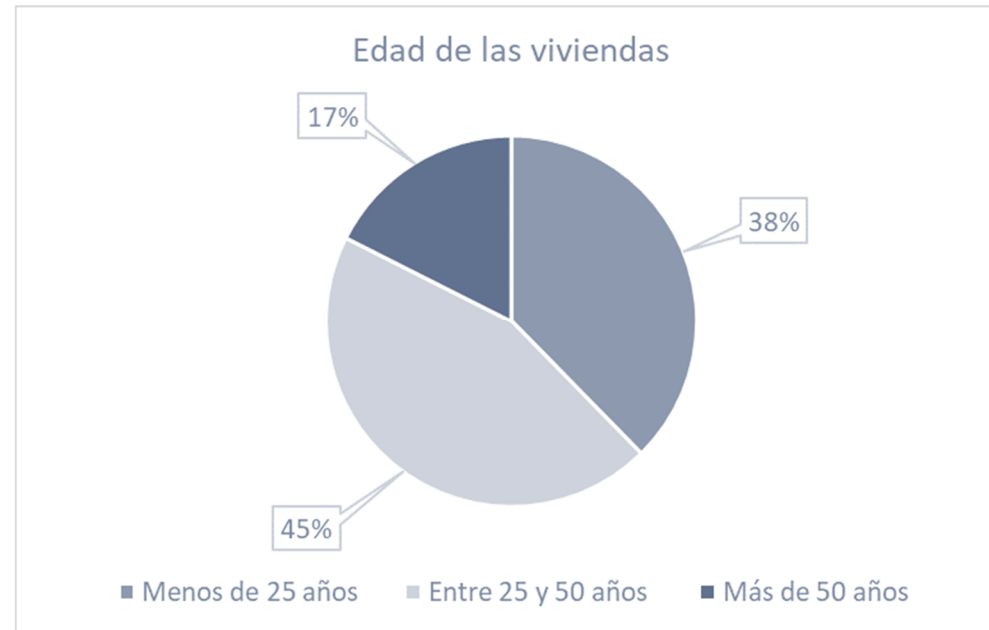


FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo Año 2011.

Porcentaje de viviendas familiares en edificios construidos entre 2007 y 2011



Como se puede observar en el gráfico adjunto, las encuestas confirman estos resultados, ya que el 45% de las personas encuestadas viven en viviendas entre 25 y 50 años, seguidas del 38% que viven en viviendas de menos de 25 años, mientras que el 17% de las personas encuestadas viven en viviendas de más de 50 años. Por tanto, 2 de cada 10 personas encuestadas viven en una vivienda vieja. Asimismo, se obtiene que las zonas más antiguas de la ciudad son Piñera, Bajadilla y la zona Centro.



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras.

### Nº DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS EN ESTADO DEFICIENTE



### Nº DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS EN ESTADO MALO



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. Censo Año 2011.



Respecto al número de establecimientos colectivos que funcionan como viviendas, según los datos obtenidos, en Algeciras existen un total de 10 de centros colectivos.

Tipos de Centros Colectivos	Nº Establecimientos
Instituciones Sanitarias	0
Residencias de personas mayores	3
Instituciones para personas con discapacidad o de asistencia social a la infancia, juventud...	2
Instituciones religiosas o militares	2
Otros tipos de establecimientos colectivos	3
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>

FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.

A través de los datos existentes, a mayor nivel de detalle, referentes a las viviendas principales, podemos aproximarnos en mayor medida a las características del Parque de Viviendas de Algeciras, analizando tanto su dimensionamiento como funcionalidad.

Como se recoge en la tabla inferior, en el municipio predominan las viviendas de más de 4 habitaciones, ya que suponen el 69,80% del total de viviendas principales.

Nº de Viviendas Principales según Número de Habitaciones					
Nº Habitaciones	1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	+ 4 habitaciones
<b>Viviendas</b>	80	1.100	4.325	7.390	29.805
<b>% Viviendas</b>	0,19%	2,58%	10,13%	17,31%	69,80%

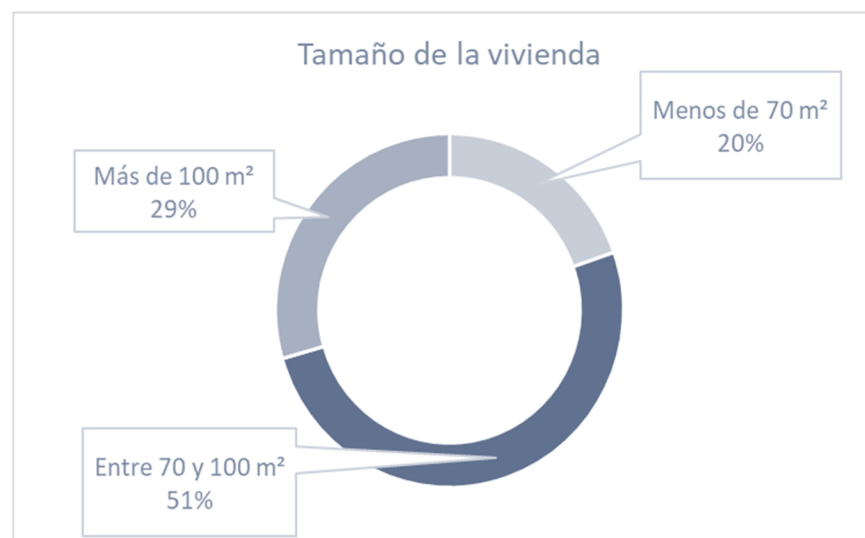
FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.

Por otra parte, en las encuestas realizadas por el Ayuntamiento, se ha analizado el tamaño de la vivienda teniendo en cuenta los metros cuadrados de la misma, distinguiéndose tres categorías:

- Viviendas pequeñas: < 70 m<sup>2</sup>
- Viviendas medianas: entre 70 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>
- Viviendas grandes: > 100 m<sup>2</sup>

Según los datos obtenidos de las encuestas, más del 50% de las personas encuestadas viven en viviendas medianas, seguidos de cerca del 30% que viven en viviendas grandes y, finalmente el 20% que viven en viviendas pequeñas.

Cabe destacar que, desagregando los datos por barrios, es la Piñera donde se localizan más viviendas menores de 70m<sup>2</sup> que en el resto de zonas.



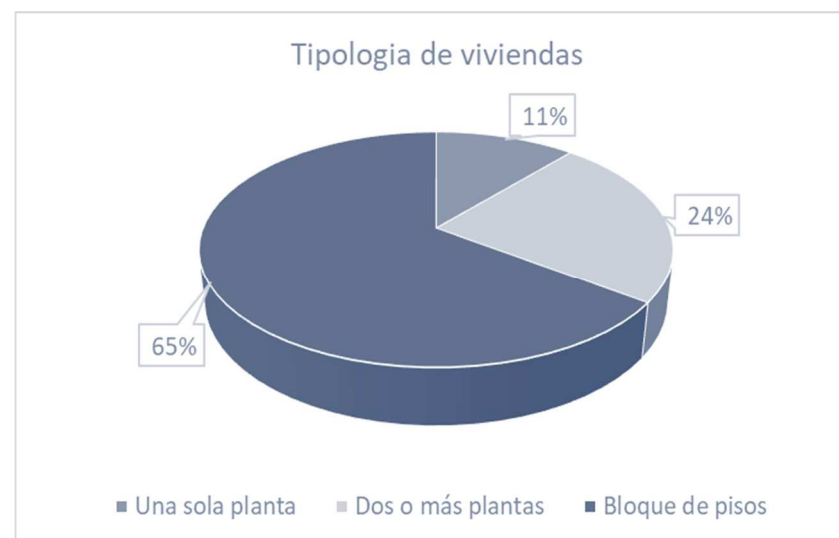
FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras.

Según las encuestas realizadas, el 65% de las personas encuestadas viven en bloques de piso, mientras que el 24% vive en viviendas de dos o más plantas y, en último lugar el 11% vive en viviendas de una sola planta.

Respecto a la accesibilidad de los edificios de viviendas principales, casi el 69% de los edificios no son accesibles, frente al 28% que si lo son. Asimismo, predomina el número de edificios sin ascensor (57,53%) frente a los que tienen ascensores (39,39%). Por tanto, nos encontramos con que la accesibilidad de los edificios de viviendas principales en Algeciras.

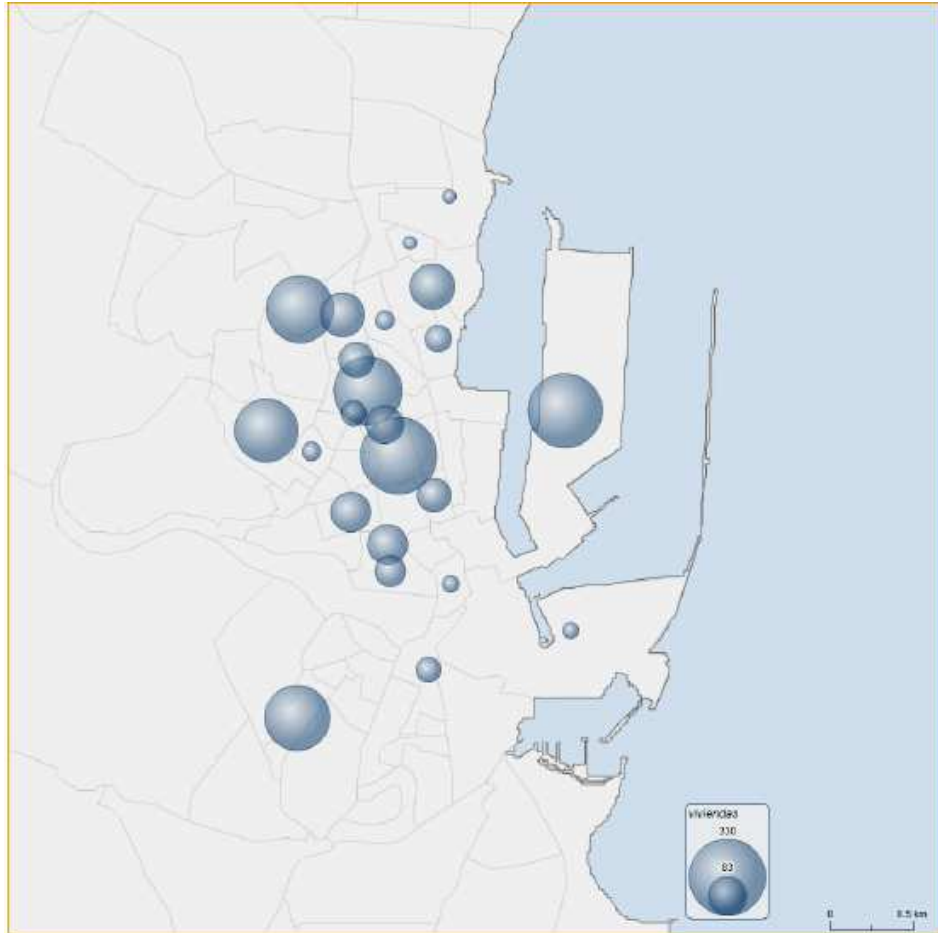
Edificios de Viviendas Principales				
Nº Plantas	Accesibilidad		Ascensor	
	Accesible	No Accesible	Con Ascensor	Sin Ascensor
1	885	2.405	-	3.290
2	2.365	11.170	195	13.345
3	400	2.735	470	2.660
4	1.300	4.310	2.175	3.435
5	1.475	2.505	2.755	1.225
6	1.175	1.190	2.235	130
7	1.540	945	2.240	250
8	570	1.310	1.880	-
9	585	675	1.235	25
10 o más	1.650	2.180	3.630	200
<b>Totales</b>	<b>11.945</b>	<b>29.425</b>	<b>16.815</b>	<b>24.560</b>
<b>D. Relativos</b>	<b>27,98%</b>	<b>68,94%</b>	<b>39,39%</b>	<b>57,53%</b>

FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras.

### Nº DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EDIFICIOS DE 4 O MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR



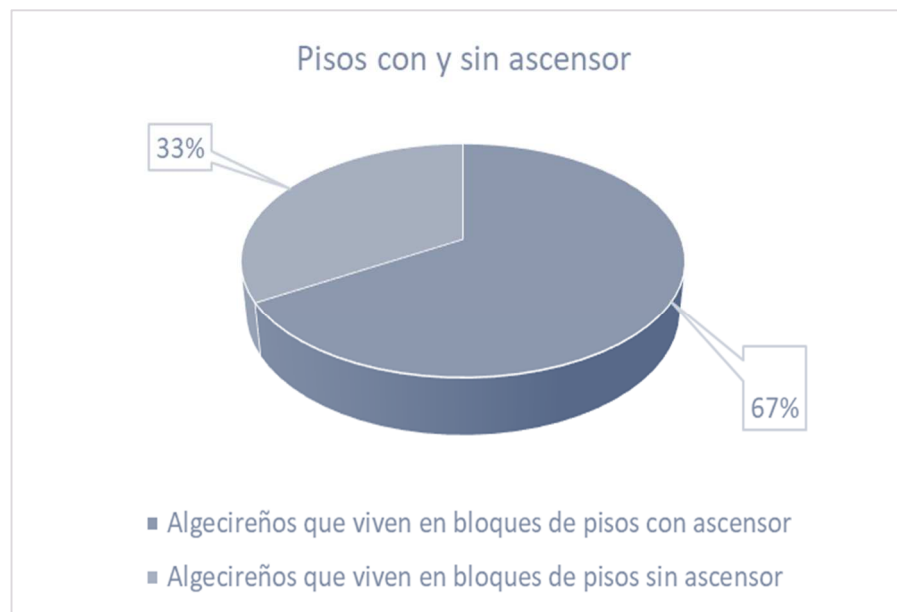
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo Año 2011.



Estos datos se confirman con los resultados obtenidos de las encuestas, en los que se recogen que el 33% de los algecireños encuestados viven en bloques de pisos sin ascensor. Según las personas encuestadas, más del 25% de los edificios sin ascensor se encuentra en la zona Centro, alrededor del 10% de los casos se dan en el Saladillo y el mismo porcentaje se da en la Piñera, las Colinas y la Reconquista siendo las zonas más afectadas.

Por tanto, sería necesario hacer un estudio más exhaustivo para saber cuáles de estos edificios tienen que acometerse al real decreto 293/2009 del 7 de julio, en el que la Junta de Andalucía regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, edificación y transporte en Andalucía.

Según este decreto, los edificios con más de dos alturas deberán tener ascensor antes de 2019. En caso de los edificios ya construidos, tendrán de plazo para montarlo hasta el año 2019, sobre todo, si alguno de los inquilinos sufre una discapacidad, mientras que en aquellos edificios donde es prácticamente imposible instalar un ascensor porque no hay espacio para ello, se planteará la posibilidad de que se permute su vivienda por otra en un edificio que si cuenta con ascensor.



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018).  
Ayuntamiento de Algeciras.

En cuanto las carencias de los edificios de viviendas principales en Algeciras, destacan la falta de agua caliente centralizada (89,14%), gas (78,32%) y disponibilidad de garaje (58,59%).

Edificios de Viviendas Principales				
Instalaciones y Servicios	Si tiene	%	No tiene	%
Disponibilidad de Garaje	16.365	38,33%	25.010	58,59%
Gas	7.940	18,60%	33435	78,32%
Tendido Telefónico	40.820	95,62%	555	1,30%
Agua Caliente Central	3.320	7,78%	38.055	89,14%
Evacuación de Aguas Residuales	40.995	96,03%	380	0,89%

FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.

Por otra parte, en las encuestas realizadas se ha recogido otra información relevante respecto al acondicionamiento de los hogares, tales como el principal combustible utilizado para calentar agua, así como la disponibilidad de calefacción y refrigeración.

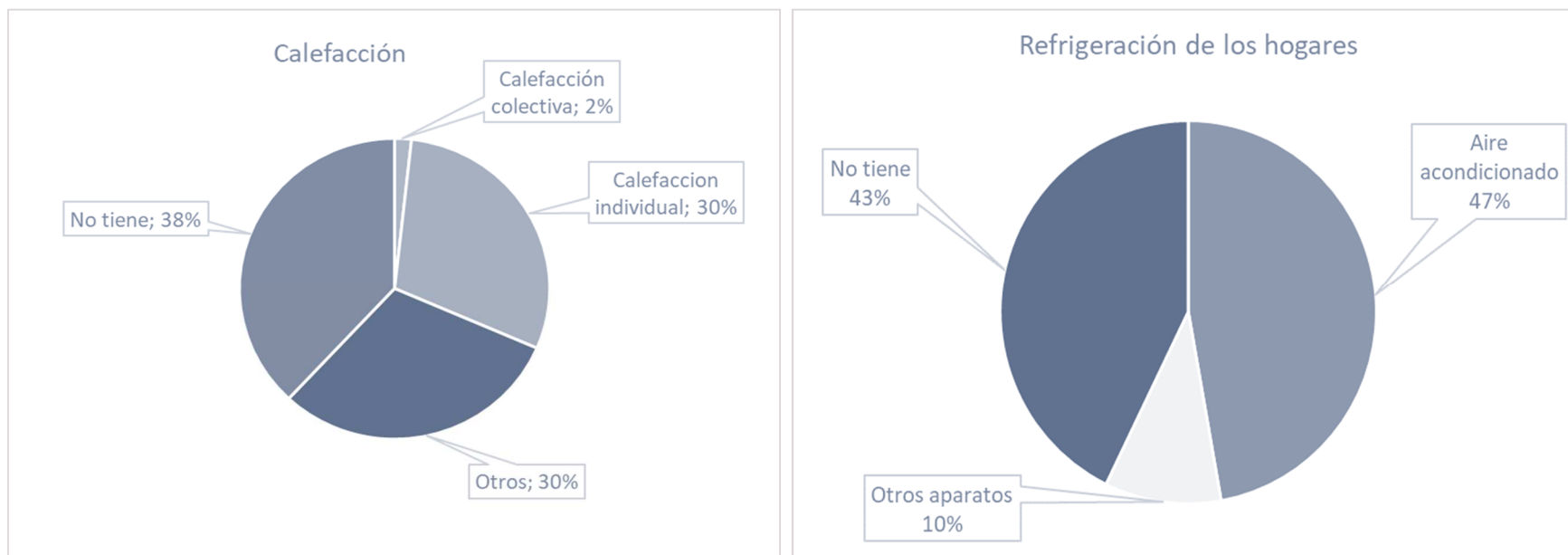
Según los datos recogidos, el principal combustible utilizado por las personas encuestadas para calentar el agua es el gas butano (61%), seguido del 20% que utiliza el termo eléctrico y las placas solares y, finalmente el 18% que utiliza el gas natural.





Como se puede observar en el gráfico, el 30% de las personas encuestadas dispone en su hogar de calefacción individual, mientras que cerca del 40% no tiene. Según la información desagregada por zonas, es en la Bajadilla, la Reconquista, la Piñera y el Saladillo donde existe un mayor número de hogares sin calefacción.

Respecto a la refrigeración en los hogares, el 47% de las personas encuestadas disponen de aire acondicionado, frente al 43% que no posee, siendo las zonas de la Piñera y la Bajadilla donde los hogares son más pobres energéticamente.

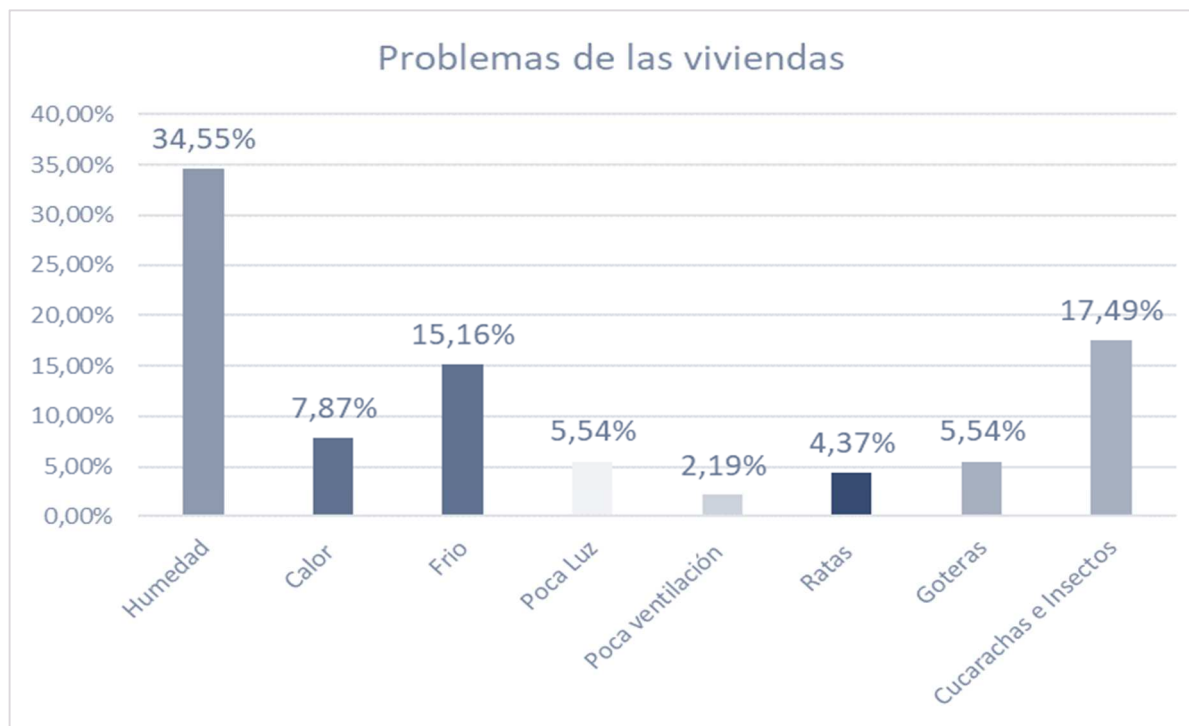


FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras

A continuación, atendiendo a los resultados obtenidos de las encuestas, se recogen los problemas de las viviendas en el interior y en los alrededores de las mismas, con el fin de poder detectar aquellas zonas en las que puede existir situaciones de infravivienda.

El principal problema en las viviendas de las personas encuestadas es la humedad (34,55%), seguido de la presencia de cucarachas y otros insectos (17,49%) y el frío (15,16%). Por lo que, aunque Algeciras es una ciudad en la que predomina un clima cálido y templado, sería interesante contemplar en los nuevos planes de vivienda el uso de nuevos materiales que ayuden a acabar con estos problemas en las viviendas.

Respecto a la desagregación de los resultados de las encuestas por barrios, se obtiene que los problemas de frío y humedad tienen lugar principalmente en la Piñera, la Bajadilla, la Reconquista y Saladillo. Además, en estas zonas las personas encuestadas no tienen aparatos de calefacción, por lo que en estas zonas se detectan situaciones de infravivienda.

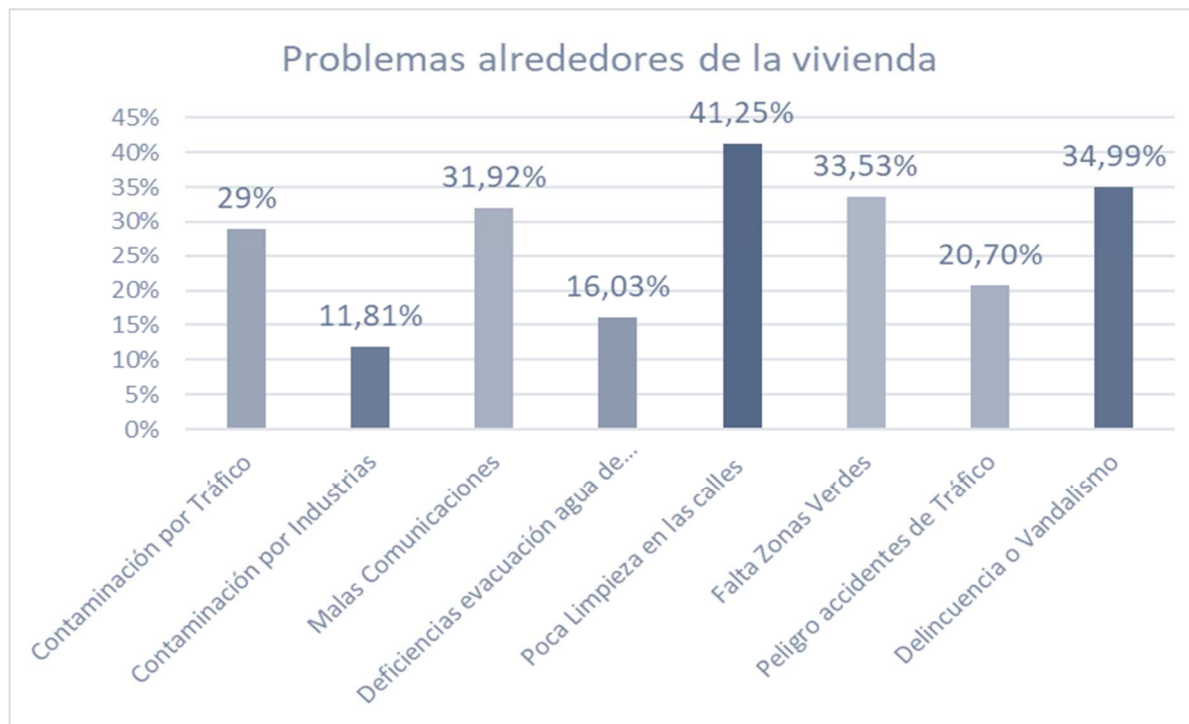


FUENTE: Encuestas Vivienda en Algeciras. Área de Vivienda, Ayuntamiento de Algeciras.

Respecto a los principales problemas alrededor de las viviendas, los algecireños encuestados señalan en primer lugar la poca limpieza en las calles (41,25%), seguido de la delincuencia o vandalismo (34,99%) y en tercer lugar la falta de zonas verdes (33,52%).

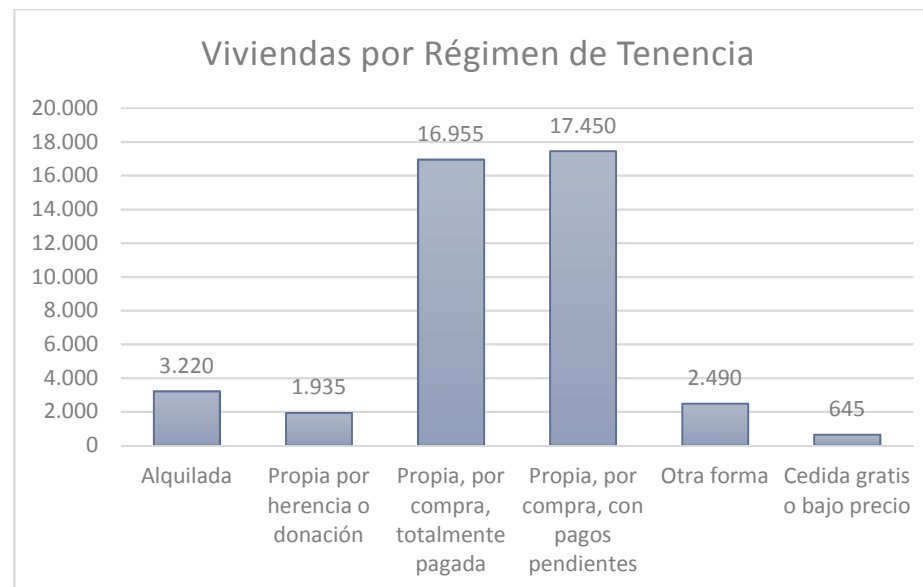
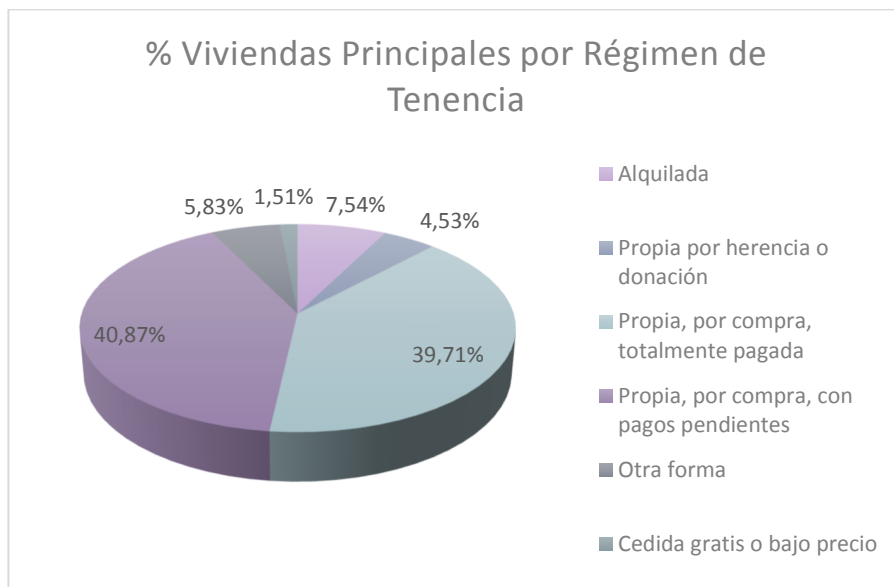
Por barrios, los resultados de las encuestas indican que, en la Bajadilla, la Piñera, el Saladillo de la Reconquista y la Granja son las zonas menos limpias. Asimismo, la Bajadilla, Piñera, Saladillo y Reconquista, consideradas las cuatro zonas más deprimidas de la ciudad, son las que presentan mayor grado de delincuencia y actos vandálicos. Estas cuatro zonas junto con el Rinconcillo y la Granja también están afectadas por la falta de zonas verdes.

Por otra parte, según los resultados obtenidos de las encuestas, se ha identificado otros problemas relevantes, como el alto grado de contaminación por ruidos y humos provenientes del tráfico rodado en el centro de la ciudad, así como las malas comunicaciones y/o inexistencia de asfalto en las zonas de la Granja, los Pastores y el Cobre.



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras

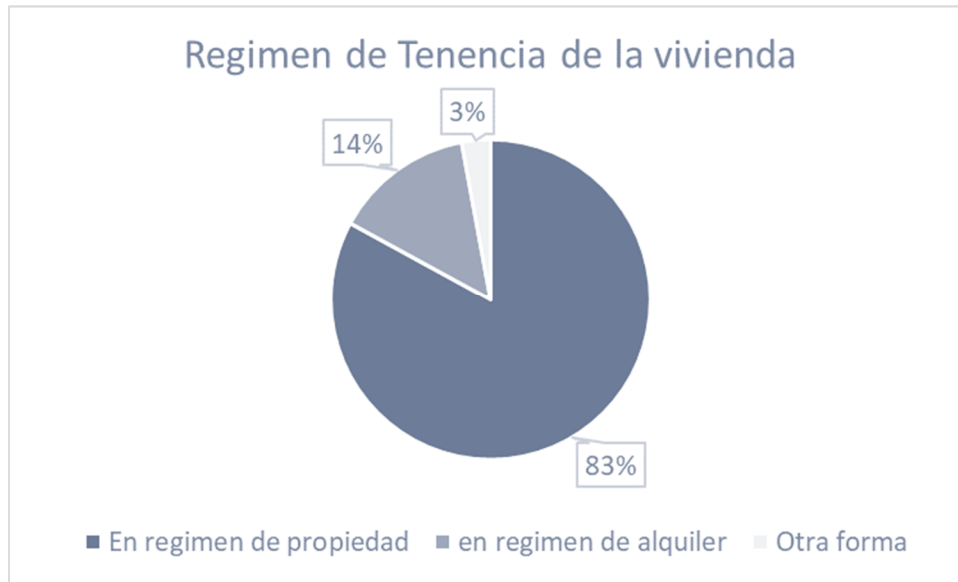
#### 4.2.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.

*El 40,87% de las viviendas principales en Algeciras son viviendas propias compradas con pagos pendientes y el 39,71% son viviendas propias compradas, totalmente pagadas.*

Las encuestas realizadas confirman que el 83% de las personas encuestadas tienen su vivienda en régimen de propiedad. En cambio, el 14% viven en una vivienda en régimen de alquiler.



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras.



## Parque de Viviendas

- **Viviendas:** 54.075.
- **Viviendas principales:** 78,94%.
- **Viviendas secundarias:** 21,05%.

Características  
Parque Viviendas

- **Edificios en buen estado:** 90,20%.
- **Viviendas construidas antes de 1981:** 48,46%.
- El 69,80% de las viviendas principales tienen **más de 4 habitaciones**.
- **Edificios accesibles:** **no** cerca del 69%.

Carencias Viviendas  
Principales

- **Ascensor:** 57,53%.
- **Agua caliente centralizada:** 84,14%.
- **Gas:** 78,32%.
- **Disponibilidad de garaje:** 58,59%.

## Régimen de Tenencia

- Viviendas propias, compradas, con pagos pendientes: 40,87%.
- Vivienda propias, compradas, sin pagos pendientes: 39,71%.



## 4.2.3. Oferta y Mercado de Vivienda

### 4.2.3.1. Situación y Evolución del Mercado

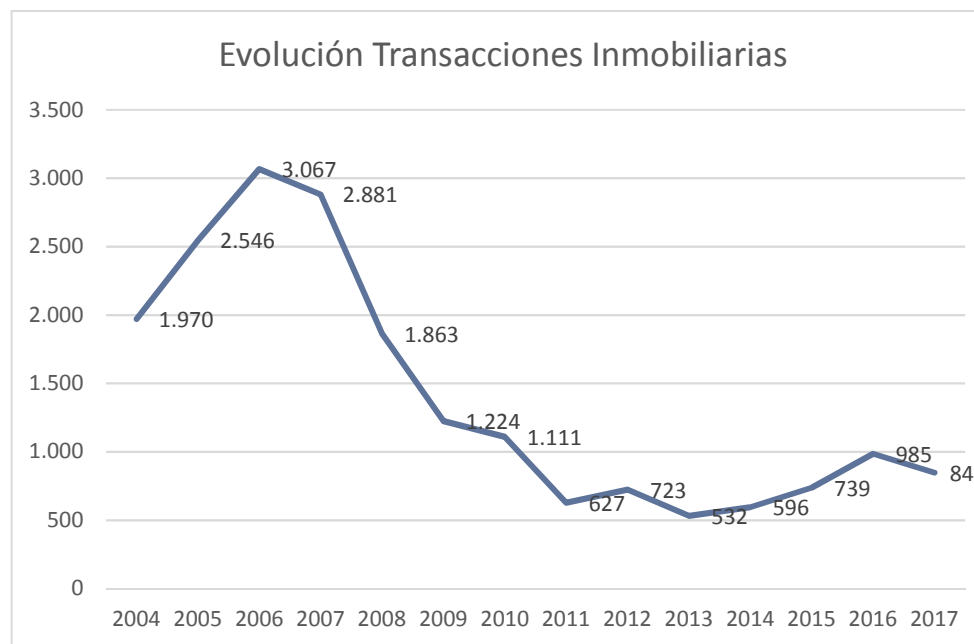
A partir de la información obtenida de determinados organismos públicos, se realiza un análisis sobre la situación y la evolución del Mercado de la Vivienda en Algeciras.

A continuación, se analiza la evolución del número de transacciones inmobiliarias que han tenido lugar en el municipio de Algeciras, desde el año 2004 hasta el año 2017<sup>3</sup>.

Como se puede observar en el gráfico adjunto, el año en el que mayor número de transacciones inmobiliarias tuvieron lugar fue en 2006, siendo a partir del año 2007 cuando las transacciones empezaron a disminuir, obteniéndose el valor más bajo en el año 2014.

Desde el año 2004 hasta el tercer trimestre de 2017 la disminución de las transacciones inmobiliarias ha sido del 56,90%, este dato se encuentra por encima de Andalucía (-51,27%) y es similar al de la provincia de Cádiz (-57,36%).

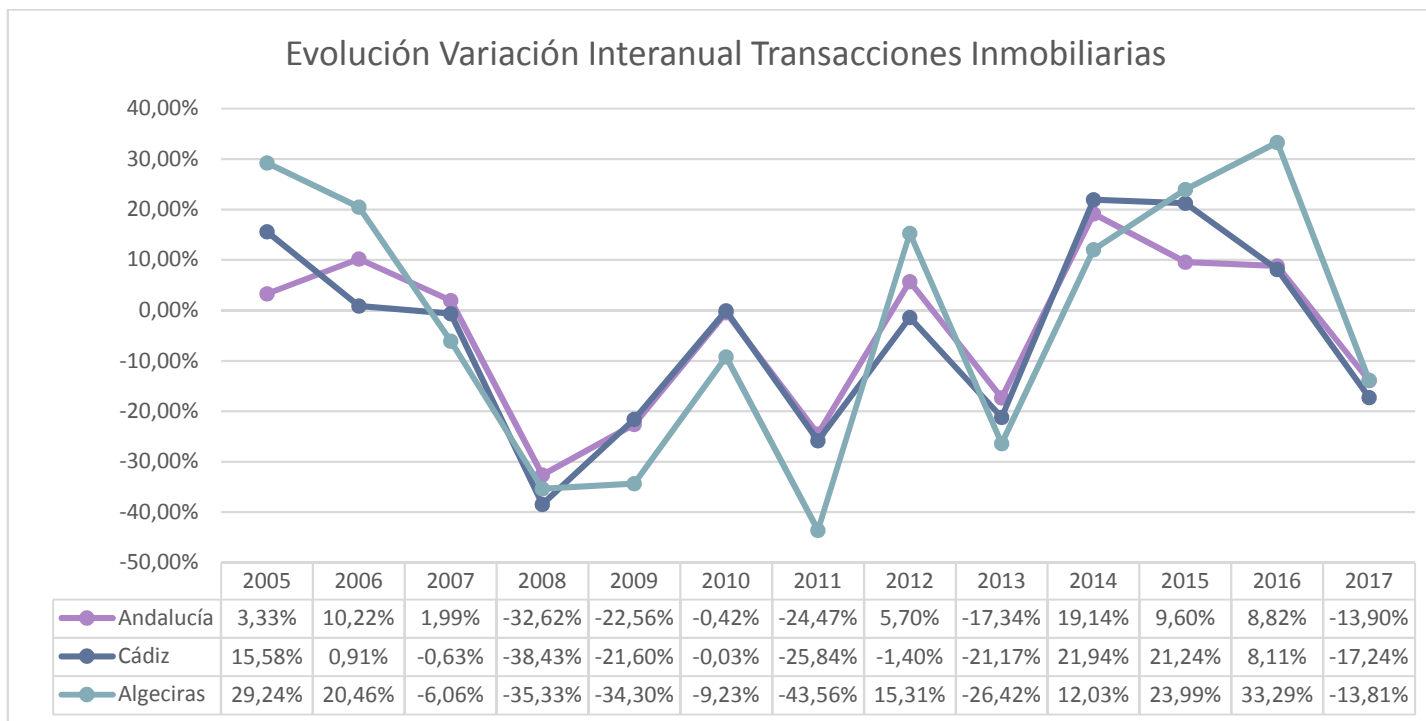
Por tanto, nos encontramos con que la evolución de las transacciones inmobiliarias en Algeciras, al igual que a nivel autonómico y provincial, se ha visto muy afectada por la burbuja inmobiliaria.



FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia.

<sup>3</sup> Los últimos datos disponibles son del 1er y 2º trimestre y los datos provisionales del 3er trimestre.

Como se puede observar en el gráfico inferior, en el año 2017 tuvo lugar un descenso de las transacciones inmobiliarias en Algeciras (-13,81%) respecto al año 2016. Esta tendencia es similar a la provincia de Cádiz (-17,24%) y Andalucía (-13,90%). A pesar de que el municipio sigue una tendencia similar a la provincia y la comunidad autónoma, cabe destacar que las fluctuaciones en Algeciras son más notables que a nivel provincial y autonómico.



FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia.

A continuación, se realiza un análisis más exhaustivo de la evolución de las transacciones inmobiliarias según el tipo de vivienda.

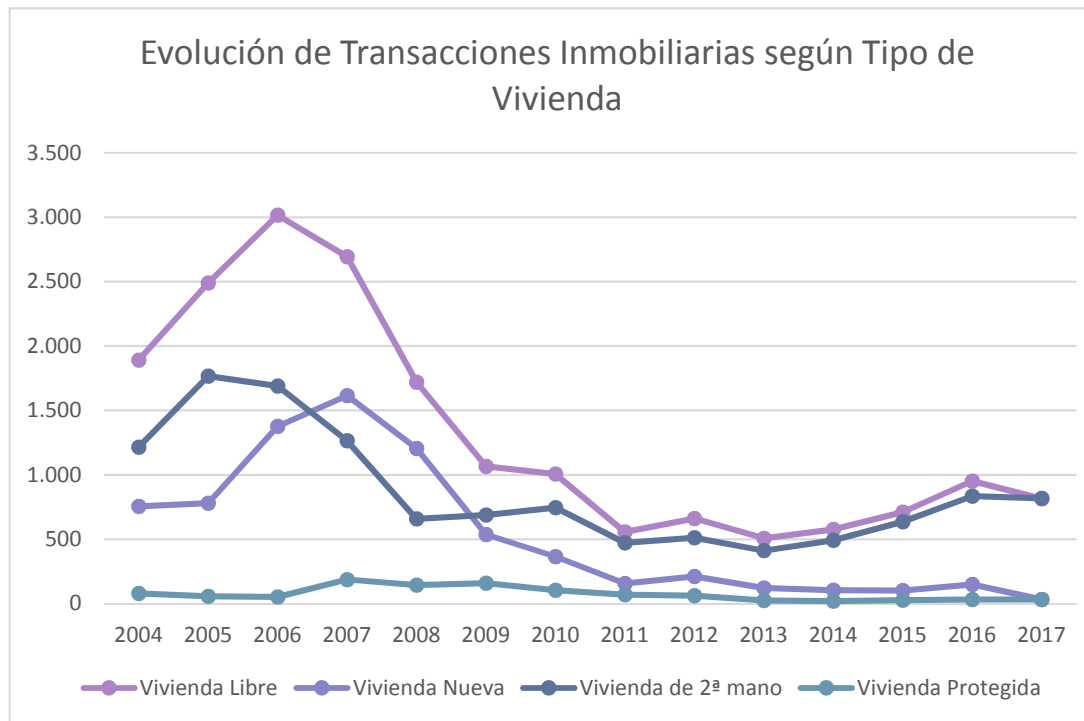
	Vivienda Libre		Vivienda Nueva		Vivienda de 2ª mano		Vivienda Protegida	
	D. Absolut.	D. Relat.	D. Absolut.	D. Relat.	D. Absolut.	D. Relat.	D. Absolut.	D. Relat.
<b>2004</b>	1.891	-	756	-	1.214	-	79	-
<b>2005</b>	2.489	31,62%	779	3,04%	1.767	45,55%	57	-27,85%
<b>2006</b>	3.016	21,17%	1.377	76,77%	1.690	-4,36%	51	-10,53%
<b>2007</b>	2.694	-10,68%	1.616	17,36%	1.265	-25,15%	187	266,67%
<b>2008</b>	1.720	-36,15%	1.204	-25,50%	659	-47,91%	143	-23,53%
<b>2009</b>	1.066	-38,02%	537	-55,40%	687	4,25%	158	10,49%
<b>2010</b>	1.007	-5,53%	365	-32,03%	746	8,59%	104	-34,18%
<b>2011</b>	557	-44,69%	156	-57,26%	471	-36,86%	70	-32,69%
<b>2012</b>	661	18,67%	212	35,90%	511	8,49%	62	-11,43%
<b>2013</b>	507	-23,30%	121	-42,92%	411	-19,57%	25	-59,68%
<b>2014</b>	576	13,61%	104	-14,05%	492	19,71%	20	-20,00%
<b>2015</b>	711	23,44%	102	-1,92%	637	29,47%	28	40,00%
<b>2016</b>	952	33,90%	150	47,06%	835	31,08%	33	17,86%
<b>2017</b>	816	-14,29%	32	-78,67%	817	-2,16%	33	0,00%

FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia.

Como se puede observar, desde el año 2004 al 2006, en Algeciras predominaban las transacciones inmobiliarias de viviendas libres. Sin embargo, desde el año 2007 éstas se vieron reducidas y actualmente se realizan las mismas transacciones inmobiliarias de viviendas libres que de viviendas de segunda mano.

A partir del año 2007, disminuyeron también las transacciones inmobiliarias de viviendas nuevas, siendo en el año 2017 el número de estas transacciones similar al de viviendas protegidas.

Por lo que nos encontramos con un cambio en la tendencia de compra de las viviendas en Algeciras, pasando del predominio de transacciones de viviendas libres y nuevas a las transacciones de viviendas de segunda mano y viviendas protegidas.



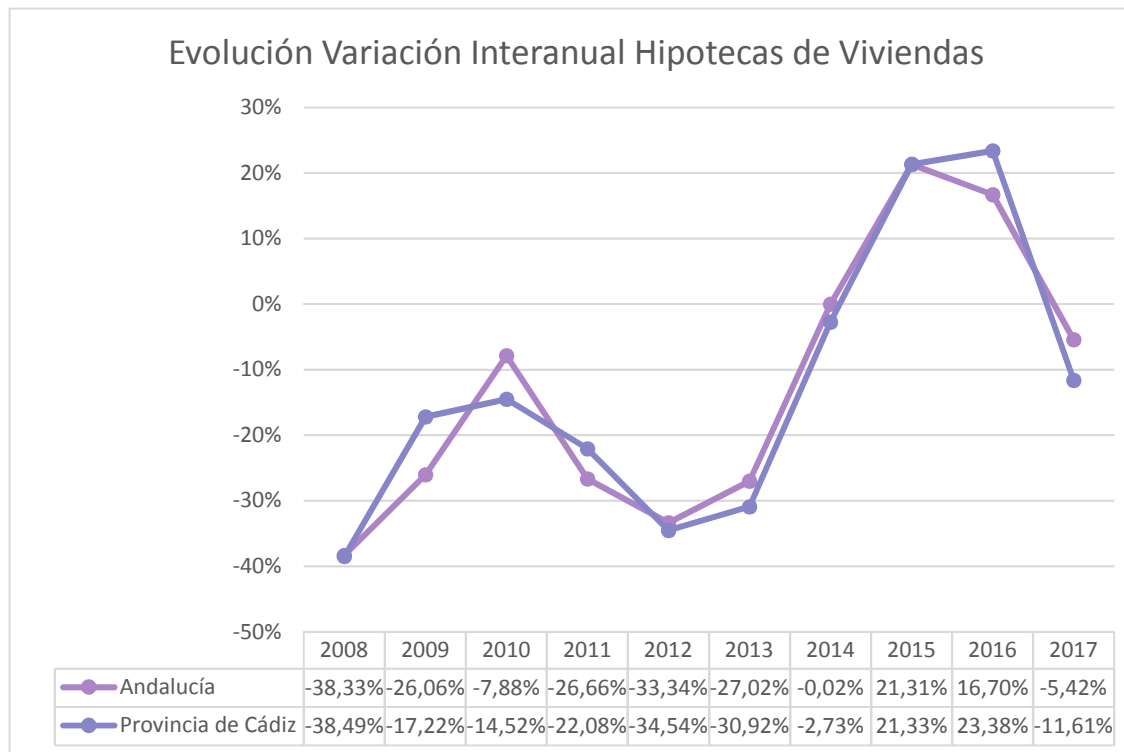
FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia.

Por otra parte, se ha analizado la evolución de la variación interanual del número de hipotecas de viviendas tanto en Andalucía como en la provincia de Cádiz en los diez últimos años.

Como se muestra en el gráfico adjunto, desde el año 2008 hasta 2014 el número de hipotecas de viviendas ha disminuido, siendo los descensos más fuertes en los años 2008 y 2012, sin embargo, a partir del año 2015 se puede ver una fuerte recuperación, que se mantiene hasta el año 2016, aunque en el año 2017 vuelve a haber un descenso del número de hipotecas en Andalucía alcanzándose valores similares a 2012.

Como se puede observar en el gráfico, esta misma tendencia se registra en la provincia de Cádiz.

Estos datos no están disponibles a nivel municipal, por lo que no se puede realizar una evolución del número de hipotecas en el municipio de Algeciras.



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración Propia.

A partir de la información publicada por Tinsa (sociedad de tasación líder en el mercado de valoraciones, asesoramiento inmobiliario, tasaciones y certificaciones), se obtiene que el precio de la vivienda en Andalucía tuvo en el cuarto trimestre de 2017 un **crecimiento interanual del 2,1%, hasta 1.155 euros/m<sup>2</sup>**. Desde el año 2007, en el que se alcanzaron los valores máximos, el valor de los pisos en la región se ha depreciado un 41%.

Respecto al **mercado residencial, éste ha evolucionado en positivo en el año 2017**, creciendo el precio medio de la vivienda en Andalucía en el cuarto trimestre de 2017 un 2,1%, dato superior al registrado en el último trimestre del año anterior.

En Andalucía el precio de la vivienda **alcanzó su máximo en el tercer trimestre de 2007 con 1.957 €/m<sup>2</sup>** y el mínimo se registró en el primer trimestre de 2001 al alcanzar los 721 €/m<sup>2</sup>.

A nivel provincial, el **precio de la vivienda** en Cádiz experimentó en el cuarto trimestre de 2017 un descenso interanual del 0,6%, hasta 1.257 euros/m<sup>2</sup>. Desde los valores máximos alcanzados en 2008, el valor de los pisos en la región se ha depreciado un 39,5%. El precio en el cuarto trimestre de 2017 es un 0,6% inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior.

En cuanto al **plazo medio de venta de una vivienda (liquidez) en la provincia se sitúa en 9,4 meses**, por encima de los 8,6 meses que se tarda de media en España.



#### 4.2.3.2. Viviendas construidas y no vendidas

Según el estudio “Radiografía del stock 2016: suelo y vivienda nueva” realizado por Tinsa, en el año 2016 se han registrado las primeras subidas significativas de precios en grandes ciudades como Madrid y Barcelona y sus áreas de influencia, y en ciertos enclaves de segunda residencia en la costa, así como importantes crecimientos a nivel nacional de compraventas, hipotecas y visados de obra nueva en tasa interanual.

Respecto al stock de la vivienda nueva, España cuenta con un total de 340.000 inmuebles construidos con posterioridad a 2008 y otras 63.000 viviendas construidas actualmente. A pesar del elevado nivel de excedentes en algunas zonas, se ha producido una reactivación de obra nueva en ciertas ubicaciones y tipologías.

Por su parte, la dinámica actual del mercado se puede diferenciar en cuatro patrones de comportamiento:

1. Bajo nivel de stock y reactivación de la construcción por falta de excedentes.
2. Bolsa de stock moderada y reactivación por oferta de producto terminado inadecuada.
3. Alto nivel de stock y construcción paralizada o no significativa.
4. Bajo o moderado nivel de stocks y mercado de obra nueva no reactivada significativamente.

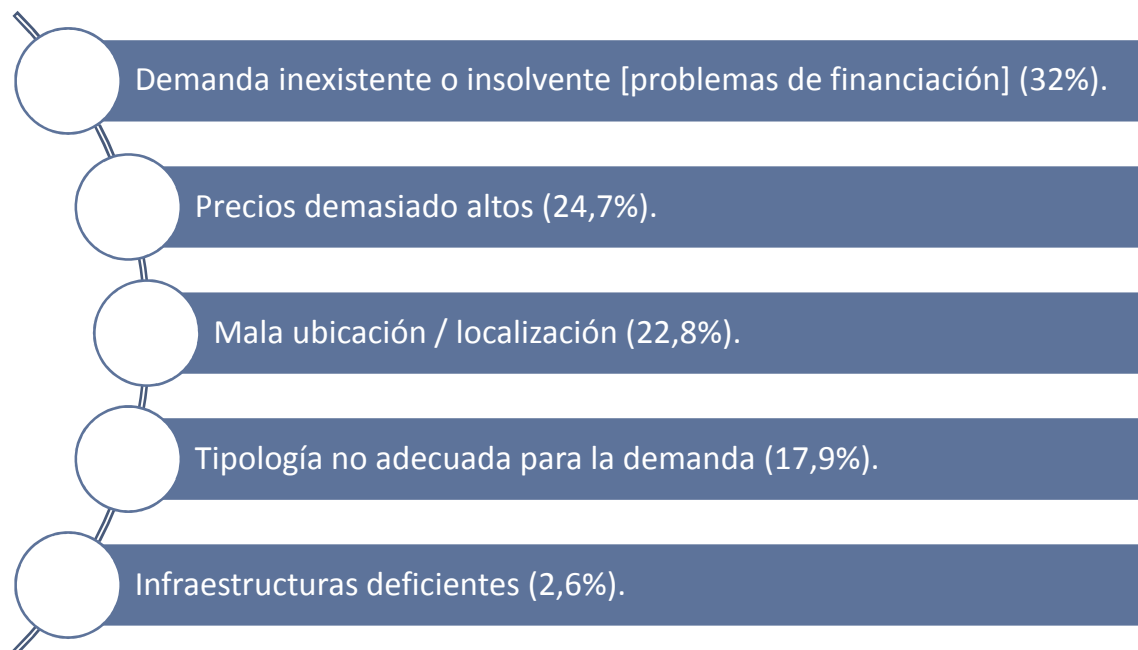
---

*Algeciras se encuentra entre las grandes ciudades con un bajo o moderado nivel de stocks y mercado de obra nueva no reactivada significativamente.*

---



En cuanto a las razones por las que viviendas de nueva construcción desde el año 2008 están actualmente vacías y nos encontramos ante una situación de sobreoferta, según el estudio de Tinsa, son las siguientes:



#### 4.2.3.3. Análisis de Mercado de Viviendas Protegidas

Como se recoge en el Artículo 47 de la Constitución Española, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna.

Actualmente, la adquisición de una vivienda requiere una gran inversión económica a lo largo de la vida de las personas. A esto hay que añadir la existencia de grupos de población tales como jóvenes, familias monoparentales, víctimas de violencia de género y mayores, que se encuentran en grupos sociales con una dificultad aumentada para el acceso a una vivienda.

Según los datos del Ministerio de Fomento, **el valor de tasación de la vivienda libre por metro cuadrado en Algeciras en el primer trimestre de 2017 es de 924,8 €/m<sup>2</sup>.**

A continuación, se analiza la evolución del valor tasado medio<sup>4</sup> para la vivienda libre y la vivienda protegida tanto a nivel autonómico, como provincial y municipal.

#### ARTÍCULO 47 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

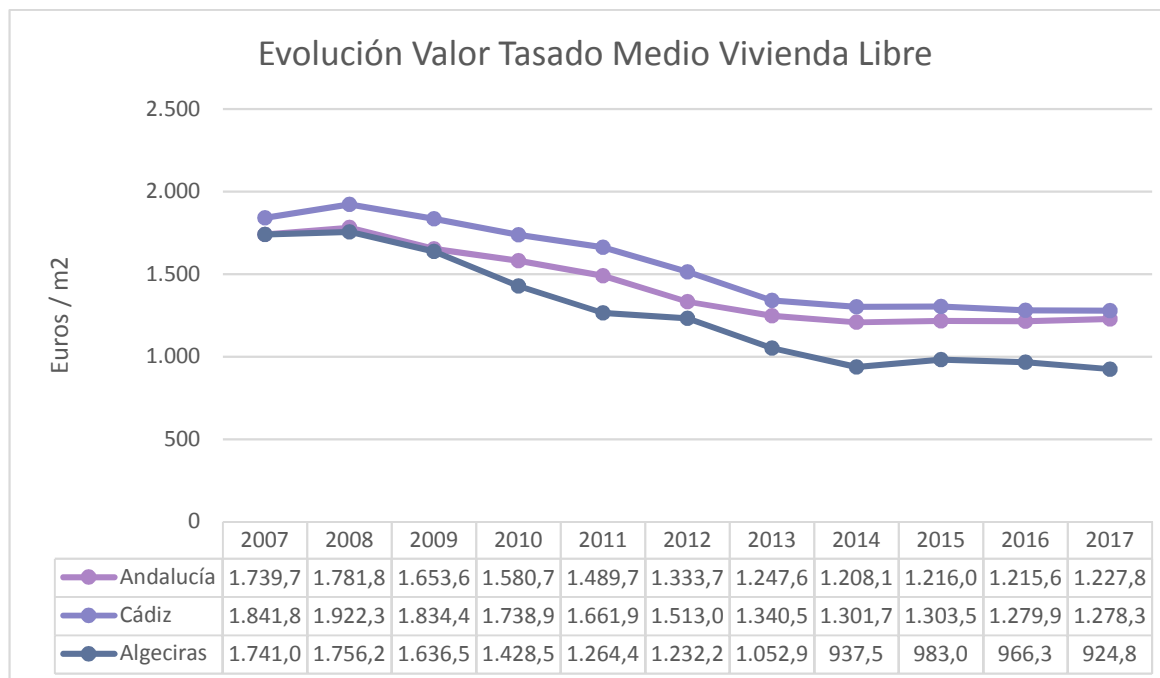
“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

<sup>4</sup> El último dato disponible en el Ministerio de Fomento para Andalucía y Cádiz para el año 2017 es el tercer trimestre, mientras que de Algeciras sólo están disponibles los datos del primer trimestre.

Como se muestra en el gráfico, la evolución de la tasación de la vivienda libre sigue una tendencia similar tanto en Andalucía como en la provincia de Cádiz y Algeciras.

En los tres ámbitos el valor tasado medio de la vivienda libre comenzó a descender a partir del año 2009, tras el inicio de la crisis económica y el boom de la burbuja inmobiliaria.

Como se puede observar, en el municipio de Algeciras, en el año 2007, la tasación de la vivienda libre era similar al de Andalucía, sin embargo, el descenso en los últimos diez años ha sido más acentuado en Algeciras (-46,88%) que en Andalucía (-26,55%) y en la provincia de Cádiz (-30,59%).



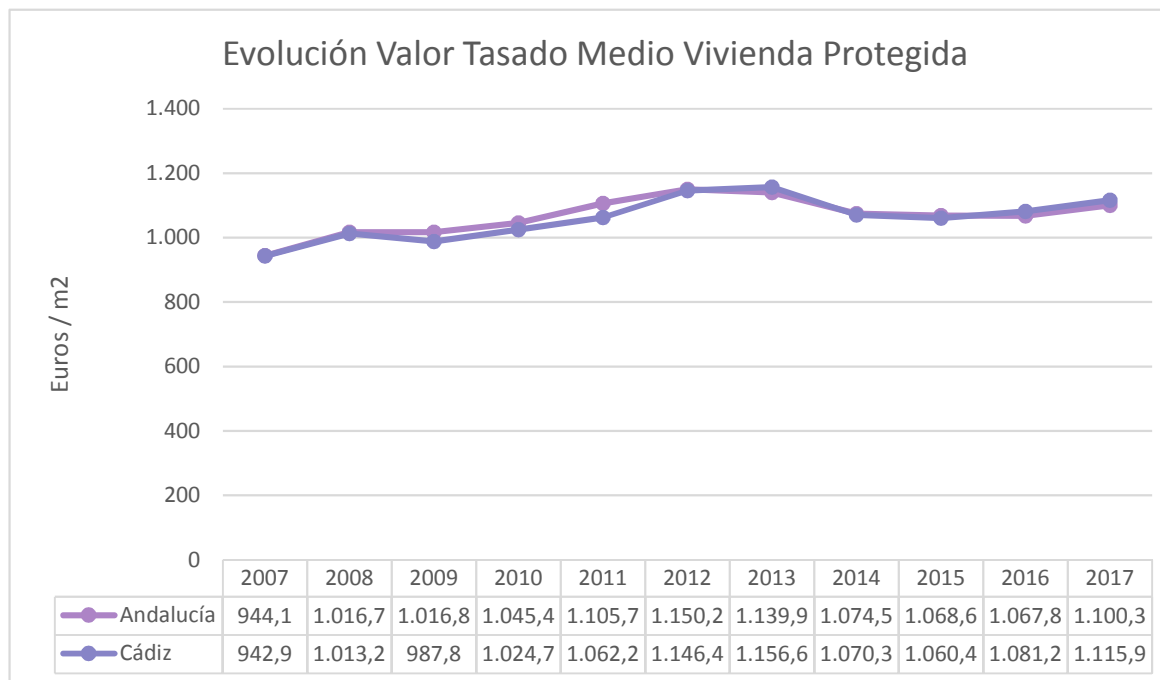
FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia.

A pesar de no disponer de datos a nivel municipal, se ha analizado cómo ha evolucionado la tasación de la vivienda protegida en los últimos diez años.

A nivel autonómico, se ha producido un aumento del valor tasado de las viviendas protegidas, pasando de los 944,1 €/m<sup>2</sup> en el año 2007 a 1.100,3 €/m<sup>2</sup> en 2017, lo que supone un incremento del 16,5%.

Mientras que, a nivel provincial, en Cádiz, también ha tenido lugar esta tendencia, produciéndose un aumento de la tasación de las viviendas protegidas del 18,3% en el año 2017, respecto a 2007.

Por tanto, con estas tendencias se ha estrechado la diferencia que existía entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida.



FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración Propia.

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

El planeamiento vigente en el municipio de Algeciras es el **Plan General de Ordenación Urbanística**, aprobado definitivamente con fecha de 11 de julio de **2001**, así como la **Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA** se aprobó por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de **2009**, de conformidad con la disposición transitoria segunda de la citada Ley, y el decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

#### 4.3.1. Capacidad Residencial del municipio de Algeciras según la planificación territorial y urbanística existente

Atendiendo a la ordenación pormenorizada del **suelo clasificado como urbano** en el PGOU de Algeciras, cabe destacar los siguientes datos globales de interés dentro de la capacidad residencial del municipio:

Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en Transición <b>incluido en UEs.</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>UEs Planeamiento Incorporado</b>	1.658.930 m <sup>2</sup> (42%)
<b>UEs a desarrollar mediante P.E.</b>	485.334 m <sup>2</sup> (13%)
<b>UEs nueva formación.</b>	1.729.730 m <sup>2</sup> (45%)
<b>TOTAL</b>	<b>3.874.000 m<sup>2</sup>.</b>

FUENTE: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2001)

VIVIENDAS	NÚMERO
UEs Planeamiento Incorporado	3.711 vvdas (1.862 aprox. ya edificadas)
UEs nueva formación	13.186 vvdas.
<b>TOTAL</b>	<b>16.897 vvdas</b>

FUENTE: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2001)

INDICADORES GLOBALES	PGOU 2011
Edificabilidad media del Suelo en Unidades de Ejecución	0,6 m2/m2
Edificabilidad neta media	1,17 m2/m2.
Densidad media del Suelo en Unidades de Ejecución	43 viv/Ha.
Densidad media excluidas las viviendas ya ejecutadas la densidad	38 viv/Ha.
Relación media m <sup>2</sup> de suelo/ vivienda	118 m2 suelo/vivienda

FUENTE: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2001)

Por su parte, en lo que respecta al **Suelo Urbanizable Programado**, los datos globales referentes a superficie, edificabilidad y número de viviendas son:

INDICADORES GLOBALES	PGOU 2011
Superficie total Suelo Urbanizable Programado	486,7 Has
Superficie total de Sistemas Generales	78,5 Has (16% del total).
Número Máximo de Viviendas	7.035 viviendas
Densidad media del Suelo Urbanizable Programado	15,20 viv/Ha
Máxima edificabilidad	1.589.918 m2 edificables.
Mínima edificabilidad Actividades Económicas	1.052.263 m2 edificables
Relación media m2/vivienda	182.2 m2 edificables/viv
Edificabilidad Media Suelo Urbanizable programado.	0,26 m2/ m2.

FUENTE: Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2001)

#### 4.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

Tal y como aparece reflejado en los Artículos 44, 45 y 46 de las Normas Urbanísticas que componen el Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras a nivel global los recursos e instrumentos municipales existentes al servicio de las políticas de vivienda son:

##### **Art.44 INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA**

###### **1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:**

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en áreas delimitadas.
- c) La sustitución del sistema de compensación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a este sistema en los plazos establecidos por el sistema de expropiación.
- d) La venta forzosa por incumplimientos de la función social de la propiedad.

###### **2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen **instrumentos específicos** de ésta última:**

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.  
aprobado definitivamente.



#### **Art.45 EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**

1. El **Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Algeciras** constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Algeciras, cuya gestión se encomienda a la Gerencia Municipal de Urbanismo, se destinará a las siguientes **finalidades**:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas susceptible de acoger a cualquier régimen de protección oficial.
- e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales no incompatibles con el modelo territorial propuesto en el presente Plan.

3. La **gestión del Patrimonio Municipal de Suelo** comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. **Integran** el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:

- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
- b) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo.
- c) Los recursos derivados de la gestión mientras no se apliquen a la adquisición de nuevos bienes o al pago de los gastos de urbanización que correspondan a los existentes para su adecuada incorporación al proceso edificatorio.
- d) Los ingresos obtenidos por la autorización de usos no naturales en Suelo No Urbanizable.

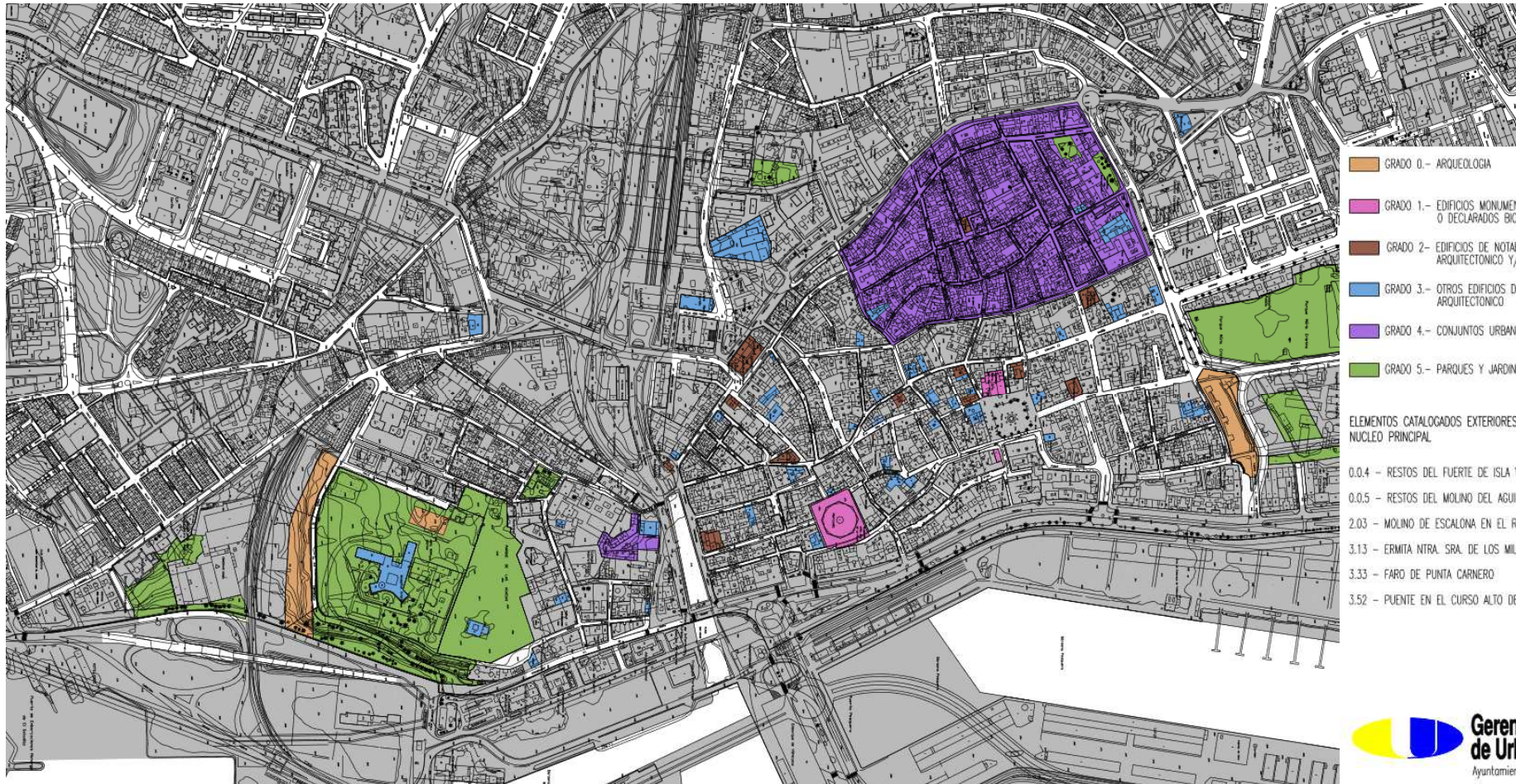
**Art.46 INSTRUMENTOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**

1. Son **instrumentos específicos para la ampliación del patrimonio Municipal de Suelo:**

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano o urbanización.
- b) La expropiación de suelos incluidos en sectores que no contaran con Plan Parcial aprobado definitivamente.
- c) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- d) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo clasificado como urbanizable no programado.
- e) La delimitación de áreas en las que se sometían a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. El Ayuntamiento de Algeciras consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.





- GRADO 0.- ARQUEOLOGIA
- GRADO 1.- EDIFICIOS MONUMENTALES INCOADOS O DECLARADOS BIC
- GRADO 2.- EDIFICIOS DE NOTABLE INTERES ARQUITECTONICO Y/O HISTORICO
- GRADO 3.- OTROS EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO
- GRADO 4.- CONJUNTOS URBANOS
- GRADO 5.- PARQUES Y JARDINES

- ELEMENTOS CATALOGADOS EXTERIORES NUCLEO PRINCIPAL
- 0.0.4 - RESTOS DEL FUERTE DE ISLA VERDE
  - 0.0.5 - RESTOS DEL MOLINO DEL AGUILA
  - 2.03 - MOLINO DE ESCALONA EN EL RIO DE LA MIEL
  - 3.1.3 - ERMITA INTRA. SRA. DE LOS MILAGROS."EL ACEBUCHE"
  - 3.3.3 - FARO DE PUNTA CARNERO
  - 3.52 - PUENTE EN EL CURSO ALTO DEL RIO DE LA MIEL



Catálogo. Grados de Protección Núcleo Principal

De cara a la redacción del documento de aprobación definitiva, se analizarán a su vez, los siguientes recursos dentro de la política de vivienda:

- o Relación, cuantificación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público: naturaleza, superficie,...
- o Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas: titularidad, superficies...
- o Otros recursos, como fijar el porcentaje del Impuesto de Bienes Inmuebles que el Ayuntamiento se compromete a destinar para la ejecución del Programa de Actuación.
- o El órgano que el Ayuntamiento ha designado para que sea el responsable de la gestión de este Plan.

## 5. ANALISIS D.A.F.O.

Con la finalidad de aproximarnos a la situación actual del municipio en materia de vivienda, se hace necesario compilar de forma sintética, la información más relevante desarrollada en el Diagnóstico mediante un análisis DAFO. Dicho análisis permitirá perfilar las bases que definirán las líneas estratégicas a seguir, encaminadas a nivel interno hacia superar las debilidades y potenciar las fortalezas y a nivel externo a controlar las amenazas y beneficiarse de las oportunidades.

### Análisis Interno

### Análisis Externo

DEBILIDADES	AMENAZAS	
<b>D1</b> Envejecimiento de la población	<b>A1</b> Riesgo en la pérdida y degradación de espacios de gran referencia para el municipio y/o con claros indicadores de vulnerabilidad urbana	
<b>D2</b> Necesidades de actualización de mecanismos e implantación de mecanismos de información, tales como registros de solares y edificaciones ruinosas, registro de viviendas vacías, etc.		
<b>D3</b> Parque de viviendas antiguo y con deficiencias en lo que a accesibilidad se refiere		<b>A2</b> Inflación de los costes en materia de Rehabilitación
<b>D4</b> Información deficiente del Parque de Viviendas. (Se estima que existen algo más de un 12% de las viviendas familiares vacías y no puestas en circulación)		<b>A3</b> Dependencia de los Planes de Vivienda Autonómico y Estatal y de los acuerdos-convenios a desarrollar
<b>D5</b> Cerca del 8% de los hogares se corresponden con viviendas unipersonales formadas por población mayor de 65 años		<b>A4</b> Desarrollo de actuaciones aisladas fuera de planificación
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	
<b>F1</b> Nuevas tendencias en materia de acceso a la vivienda, dónde se está dando el paso del predominio de la demanda en propiedad a la demanda en alquiler	<b>O1</b> Financiación Europea en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana	
<b>F2</b> Puesta en marcha de actuaciones enfocadas en la mejora y recopilación de información referente al parque de viviendas	<b>O2</b> Líneas de Subvención en materia de Emple@ Joven	
<b>F3</b> Recursos Técnicos activos y experimentados, con los que cuenta tanto el área de vivienda como la gerencia de urbanismo, asuntos sociales, fomento, etc.	<b>O3</b> Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, dónde entre otros aspectos se permite la incorporación a las Áreas de Rehabilitación Integral de Programas de Regeneración de Espacios Público-Urbanos y Rehabilitación de Edificios Públicos	
<b>F4</b> Iniciativas ya puestas en marcha en el municipio (ZNTS, EDUSI, etc.)	<b>O4</b> Plan Estatal de Vivienda 2018-2020	
<b>F5</b> Reciente desarrollo del Diagnóstico Social del Municipio, y otros mecanismos como la Comisión Zona Sur, que promulgan la participación ciudadana		



## A. Anexo: Cuadros Resumen de Población-Vivienda

## I.1 POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

### Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)

		fecha de los datos		
		2016		
edad y sexo	Mujer	Varón	Total	
< 18 años	12.482	13.316	25.798	
< 35 años	24.923	25.701	50.624	
< 50 años	39.715	41.240	80.955	
< 65 años	50.953	51.895	102.848	
>= 65 años	10.056	7.697	17.753	
actividad	Mujer	Varón	Total	
paro	6.889	5.586	12.475	
agricultura	55	212	267	
industria	259	494	753	
construcción	171	1.398	1.569	
servicios, comercio, hostelería	6.404	3.482	9.886	
composición de los núcleos familiares	núcleos familiares			
1 miembro	8.810	20,64%		
2 miembros	10.355	24,26%		
3 miembros	10.450	24,48%		
4 miembros	9.740	22,82%		
5 miembros	2.620	6,14%		
>5 miembros	715	1,67%		
	42.690	100,00%		

### Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

		fecha de los datos	
		01/03/2018	
solicitudes e inscripciones		%	
solicitudes	1.928		
inscripciones	930	48,24%	
forma de acceso			
Alquiler	914	47,41%	
Alquiler Opción Compra	884	45,85%	
Compra	130	6,74%	
Total	1.928	100,00%	
sexo			
(Total Solicitudes Registradas)	Mujer	1.208	55,77%
	Varón	958	44,23%
	Total	2.166	100,00%
edad			
(Total Solicitudes Registradas)	< 18 años		
	< 35 años	713	32,92%
	< 50 años	840	38,78%
	< 65 años	456	21,05%
	>= 65 años	157	7,25%
	Total	2166	100,00%
iprem de los inscritos en rango de	(Respecto a las Solicitudes Activas)		
(Total Solicitudes Activas)	0-1	778	83,66%
	1,01-1,50	93	10,00%
	1,51-2,50	37	3,98%
	2,51-3,50	16	1,72%
	3,51-4,50	5	0,54%
	4,51-5,50	1	0,11%
	Total	930	100,00%
composición familiar			
(Total Solicitudes Registradas)	familia monoparental	346	
	familia numerosa	208	
	nº de miembros	5.623	

### Análisis demográfico

proyección de población y hogares	habitantes	hogares
actual año 2017	116.997	44.629
proyección año 2020	116.365	45.428
proyección año 2025	115.884	46.681

### Análisis de necesidades de vivienda

Necesidades generales según dinámica poblacional	Pendiente datos	
colectivos de atención especial	Pendiente datos	
sin techo	Sin datos Disponibles	
sin vivienda	Sin datos Disponibles	
vivienda insegura	219 viviendas	32 viviendas en proceso legal de desahucio
vivienda inadecuada	17 discapacitados	



## I.2 PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

### aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación			
nº viviendas totales		54.075	
nº viviendas de más de 50 años		5.120	
nº viviendas anteriores a 1981		26.205	
superficie y programa			
<31 m2	Pendiente datos	1 dormitorio	80
32-50m2	Pendiente datos	2 dormitorios	1.100
51-70m2	Pendiente datos	3 dormitorios	4.325
71-90m2	Pendiente datos	4 dormitorios	7.390
>90m2	Pendiente datos	>4 dormitorios	29.805
accesibilidad			
nº viviendas unifamiliares totales		Pendiente datos	
nº viviendas en plurifamiliares totales		Pendiente datos	
nº viviendas unifamiliares no accesibles		Pendiente datos	nº de viviendas
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)		7.925	

infravivienda Pendiente datos

### régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	54.075
en propiedad	36.340
en alquiler	3.220
principales	42.690
secundarias	4.700
viviendas deshabitadas	6.685
vivienda pública	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>

oferta y mercado	nº viviendas	precio medio	
		por vivienda	por m2
en venta	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>
en alquiler	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>
Patrimonio Municipal de Suelo	nº	capacidad viviendas	
		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	

Órgano de gestión

### Datos básicos de población y vivienda

existente		previsto		%
nº habitantes	120.601	crecimiento nº habitantes	115.991	-0,08%
nº inscritos RMDVP	860	nº nuevas familias	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	
viviendas totales	54.075	viviendas totales	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	
no ocupadas	6.685			
a rehabilitar	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>			
infravivienda	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	propuesta infravivienda	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	
protegidas	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	protegidas	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	
públicas	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	públicas	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	
en alquiler	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	en alquiler	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	
alojamientos transitorios	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	alojamientos transitorios	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pendiente datos</span>	



CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Ayuntamiento  
de Algeciras



# PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE ALGECIRAS

**DOCUMENTO ESTRATÉGICO: DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

Fase II: Estratégica



## ÍNDICE

5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS. ....	2
5.1. OBJETIVOS .....	¡Error! Marcador no definido.
5.2. EJES ESTRATEGICOS .....	6
5.1.1. EJE I: Información y Asistencia a la Ciudadanía.....	7
5.1.1.1. Áreas y/o Ámbitos de trabajo prioritarios dentro del EJE I.....	8
5.1.2. EJE II: Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del Parque Residencial .....	12
5.1.2.1. Áreas y/o Ámbitos de trabajo prioritarios dentro del EJE II .....	16
5.1.3. EJE III: Acceso a la Vivienda por la Ciudadanía.....	33
5.1.3.1. Áreas y/o Ámbitos de trabajo prioritarios dentro del EJE III.....	34
A. Planos delimitación inicial Zonas Prioritarias según Ejes de Actuación.....	45
B. Planos de Diagnóstico Global de los principales espacios de referencia en el municipio con necesidades de planificación en materia de vivienda .....	45

## 5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

### 5.1. ANTECEDENTES: Proyección de la Demanda de Vivienda

Una vez desarrollado el Diagnóstico previo del municipio, y a modo de síntesis, nos encontramos con que la proyección de población del municipio de aquí a 5 años, pasará de 116.767 habitantes en 2018 a 115.991 habitantes en 2023, lo que supone un **ligero descenso de la población (0,66%)**. A pesar de ello, no sucede lo mismo a la hora de hablar de **la proyección de los hogares**, dónde, partiendo del último dato disponible, censo 2011, la proyección pasa de los 44.906 hogares estimados para 2018 a 46.181 hogares estimados para 2023, lo que supone **un incremento del 2,8%**.

Atendiendo a estas estimaciones iniciales, y, sobre todo, teniendo en cuenta que dentro de la demanda de viviendas intervienen múltiples factores, (condiciones socioeconómicas, características y necesidades del núcleo familiar, etc.) podemos aproximarnos de forma estimada a dicha demanda de viviendas, partiendo de las siguientes premisas:

- Crecimiento de los Hogares (Proyección de los hogares para los próximos 5 años)
- Necesidades de reposición del parque de viviendas (Estado de las viviendas: Viviendas en estado Malo o ruinoso)
- Demanda Actual de Vivienda (Registro Municipal de Demandantes de Vivienda)

Demanda Demográfica	
Hogares 2018	46.181
Hogares 2023	44.906
<b>Incremento 2018-2023</b>	<b>1.275</b>
<b>Incremento medio/anual</b>	<b>255</b>

Fuente: IEA Instituto de Estadísticas de Andalucía. Censo 2011. Elaboración Propia

Demanda por Reposición	
Viviendas en Mal Estado	275
Viviendas en Estado Ruinoso	255
<b>Total, de viviendas</b>	<b>530</b>

Fuente: IEA Instituto de Estadísticas de Andalucía. Censo 2011. Elaboración Propia

Demanda Actual (RMDVP)	
<b>Inscripciones Activas 2018</b>	<b>930</b>

Fuente: Ayuntamiento de Algeciras. Registro Municipal de Vivienda Protegida (Marzo 2018)

Esta estimación aproximada de la demanda de vivienda para el periodo 2018-2020, junto con las conclusiones extraídas del Diagnóstico del municipio, permitirán poder extraer medidas y actuaciones encaminadas a dar respuesta a las necesidades de la población, sirviendo de base para el desarrollo de los pilares básicos del PMVS de Algeciras.

Aunando dichos datos, podemos estimar a groso modo, que la proyección de demanda de vivienda en el municipio para el periodo 2018-2023 asciende a un total de 2.735 viviendas.

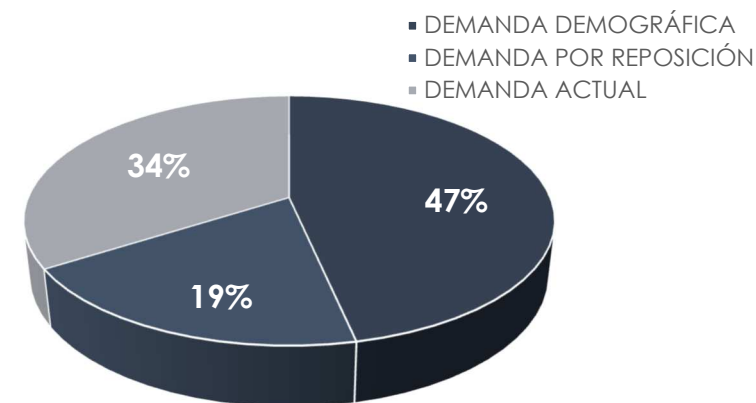
DEMANDA DEMOGRÁFICA: 1.275 Vvas.

DEMANDA POR REPOSICIÓN: 530 Vvas.

DEMANDA ACTUAL: 930 Vvas.

**TOTAL DEMANDA APROX.: 2.735 viviendas**

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PARA EL PERIODO 2018-2023



## 5.2. OBJETIVOS

Una vez desarrollado el marco de referencia sociodemográfico aproximado, bajo el que se encuentra el Parque de Viviendas de la ciudad de Algeciras en la actualidad y con la finalidad de dar respuesta a las necesidades en materia de demanda de viviendas, estado y conservación de las mismas, disponibilidad de suelo, etc., se hace necesario, definir los principales objetivos que marcarán el desarrollo de las diferentes Estrategias a ejecutar dentro del PMVS de Algeciras. Dichos objetivos son:

- 1. Obj.1 Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.** Tras la confección del diagnóstico previo, ha quedado patente la importancia de contar con fuentes de información y registros locales en la materia, los cuáles facilitan en gran medida la concreción y planificación de actuaciones. Por lo que será uno de los objetivos transversales, que, a pesar de contemplarse en la actualidad, se hace necesario consolidar y mantener en continua actualización.
- 2. Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías.** Para ello, se hace necesario, insertar medidas enfocadas tanto a su correcto aprovechamiento y puesta a disposición de la población y el mercado de alquiler, como destinadas a evitar situaciones de ocupación anómala que puedan llegar a generar espacios degradados dentro de la ciudad. En relación a ello, se hará especial incidencia en la situación actual existente en el centro histórico de la ciudad.
- 3. Obj.3 Renovación del Parque de Viviendas existente,** atendiendo a las prioridades existentes en materia de Rehabilitación, Conservación, Adecuación Funcional y de Ahorro Energético tanto en viviendas como en edificios.
- 4. Obj.4 Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.**
- 5. Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social,** permitiendo el acceso de los ciudadanos a una vivienda acorde a sus necesidades y condiciones económicas. En este sentido, la **puesta en valor y uso de promociones inacabadas será otra de las líneas prioritarias dentro de las actuaciones a desarrollar.**

En definitiva, el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras** sentará sus bases en el desarrollo de actuaciones a largo plazo, enfocadas en la **mejora de la gestión del Parque Público**, de cara a tener un **mejor y mayor control sobre la oferta existente**, lo que permitirá establecer y priorizar medidas de mantenimiento y puesta en valor del parque de viviendas.

Todo ello, **facilitará en gran medida, el dar respuesta a las necesidades de la demanda de vivienda en el municipio** y, en consecuencia, haciendo más efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada dentro de la población.

Para ello, se estipula un **plazo estimado de 5 años** para el desarrollo del PMVS de Algeciras. (2018-2023)



**Obj.1** Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.

**Obj.2** Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías.

**Obj.3** Renovación del Parque de Viviendas existente.

**Obj.4** Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.

**Obj.5** Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social.



### 5.3. EJES ESTRATEGICOS

Estos objetivos básicos que conformarán el hilo conductor del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras se agrupan en los siguientes grandes ejes estratégicos:

OBJETIVOS	EJES ESTRATÉGICOS
<b>Obj.1</b> Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.	<b>EJE I:</b> Información y Acceso a la Ciudadanía
<b>Obj.2</b> Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías	
<b>Obj.3</b> Renovación del Parque de Viviendas existente	<b>EJE II:</b> Uso, Conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque de viviendas existente
<b>Obj.4</b> Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.	
<b>Obj.5</b> Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social	<b>EJE III:</b> Acceso a la Vivienda

### 5.1.1. EJE I: Información y Asistencia a la Ciudadanía

Supone todo un **eje transversal** dentro del desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras, gracias al cual, se pondrán en marcha mecanismos de retroalimentación que **facilitarán en gran medida las condiciones de acceso al parque de viviendas y su gestión**.

En la actualidad, el municipio de Algeciras cuenta con los siguientes instrumentos en la materia:

- Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas
- Desde el Área de Bienestar Social y la Delegación de Fomento, se ha desarrollado un “Diagnóstico Local del municipio de Algeciras”, lo que ha permitido también aproximarnos en gran medida a la realidad Social del municipio en materia de vivienda-
- Área de Vivienda y Urbanismo, en contacto continuo con el resto de áreas implicadas en la materia (asuntos sociales, estadística, etc.)



Todas estas estructuras básicas requieren a su vez del **desarrollo y materialización de instrumentos de apoyo y actualización constante** que sirvan de soporte de cara al **aporte de información y asistencia a la propia ciudadanía** en materia de vivienda, ya sea mediante **apoyo técnico, mejora de los servicios de acceso a la información**, e incluso instaurando procesos de cara a la **mejora de los recursos y la organización de las diferentes áreas implicadas** en materia de vivienda

### 5.1.1.1. Áreas y/o Ámbitos de trabajo prioritarios dentro del EJE I

En relación a ello, se plantean 3 grandes áreas de trabajo potenciales: **Área de Información y asistencia a la ciudadanía**, **Área Técnica** (apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación) y **Área de Recursos, Organización y Conocimiento**.

- **Área de Información y asistencia a la ciudadanía:** alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, se plantean las siguientes actuaciones:
  - **Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda** de cara a fomentar el alquiler social. A largo plazo, será bastante positivo para el municipio de Algeciras en su conjunto, el contar con servicios de asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP. En relación a ello, los procesos de rehabilitación de espacios, tales como el propio centro histórico pueden llegar a ser tomados como ejemplo para la implantación de medidas destinadas al fomento del alquiler social a través del propio Ayuntamiento (Servicios Técnicos, Sociales, etc.).
  - **Prevención y asistencia a personas o familias** a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, que las sitúan **en riesgo de exclusión residencial y social**. Es de vital importancia continuar y seguir creciendo con las medidas de información a través de los Servicios Sociales Municipales para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados. Todo ello, con la finalidad de evitar la exclusión residencial y social.
  - **Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.** Está prevista la información a los ciudadanos sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.



### 3 Instrucciones de mantenimiento

- Aclaraciones sobre la terminología utilizada
- Previsiones que hay que considerar
- Elementos constructivos
  - CIMENTACIÓN
    - Muros en contacto con el terreno
    - Suelos en contacto con el terreno
  - ESTRUCTURA
  - FACHADAS
    - Paredes y revestimientos exteriores
    - Carpintería y elementos de protección
  - DIVISIONES INTERIORES
    - Paredes
    - Puertas, mamparas y barandillas de escaleras
  - CUBIERTAS
    - Azulejos
    - Tejados
    - Especiales (monteras y claraboyas)
  - AISLAMIENTOS VISTOS:
    - TERMICOS, ACÚSTICOS Y CONTRA EL FUEGO
  - REVESTIMIENTOS Y ACABADOS
    - Solados
      - Piedras naturales y terrazos
      - Cerámicos
      - Madera
    - Alfizares, albardillas y remates
    - Alicatados, chapados y aplacados
    - Guarnecidos y enfoscados
    - Falsos techos
    - Revestimientos de madera
    - Pinturas interiores
- Instalaciones
  - SANEAMIENTO
    - Redes horizontales (arquetas, colectores y drenajes de muro y suelos)
    - Redes verticales (bajantes)

### 5 Obras de reforma, conservación y reparación

- Observaciones generales
- Aprovisionamientos
- Recomendaciones constructivas
  - ASESORAMIENTO TÉCNICO
  - OBRAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA CIMENTACIÓN O ESTRUCTURA
  - OBRAS EN CUBIERTAS
  - OBRAS EN FACHADAS
  - OBRAS Y TRABAJOS QUE AFECTEN A PAREDES Y PARTICIONES INTERIORES
  - OBRAS Y TRABAJOS QUE AFECTEN A TECHOS Y SUELOS
  - OBRAS DE INSTALACIONES
  - TRABAJOS DE PINTURA
    - Yeso o escayola
    - Cemento y derivados (enfoscados, hormigones, fibrocemento)
    - Madera
    - Hierro y acero
- Medidas de seguridad y salud en el trabajo
- Exigencias técnicas y administrativas
  - TIPOS DE OBRAS
  - REQUISITOS PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS

DETALLE DE: "Manual general para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas" (JUNTA ANDALUCÍA 2010)

- **Área Técnica:** En relación al fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, pueden desarrollarse actuaciones encaminadas a:
  - Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía, a través de los Servicios municipales de urbanismo y sociales del Ayuntamiento.
  - Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose 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, evitándose así, la pérdida de sus condiciones de calidad.

- **Área de Recursos, Organización y Conocimiento:**

También se prevé la Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que implementen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Pudiéndose desarrollar a largo plazo, la creación de un **Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta** de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas. Estos servicios se realizarán desde la oficina del Ayuntamiento para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación.

A corto plazo, por su parte, e íntimamente relacionado con la anterior actuación, se tiene previsto, la creación de un **Registro de Viviendas Deshabitadas y Disponibles en la Zona Centro del Municipio**, lo que permitirá posteriormente, **la gestión de las bolsas existentes en esta zona del municipio**, contribuyéndose de este modo a la consolidación urbana de la ciudad de Algeciras y especialmente de su zona centro.

Del mismo modo, se hace de vital importancia **retomar y actualizar instrumentos tales como el inventario de Patrimonio municipal de Selo y Vivienda del Ayuntamiento, así como el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.**



### Detalle vivienda. Almería (Almería)

Piso en edificio plurifamiliar en Almería (Almería)			
Dirección	C/ Juan Goytisolo. Almería (Almería) España CP 04002		
Tipo de vivienda	Piso en edificio plurifamiliar		
Datos de la vivienda	<table border="0"> <tr> <td>                     Antigüedad: 1983                      Número de plantas de la edificación: 3                      Número de habitaciones: 3                      Número de baños: 2                      M<sup>2</sup> construidos: 92                      M<sup>2</sup> útiles: 74                      Vivienda protegida: si                      Valor aproximado: -- €                      Hipoteca pendiente: No                 </td> <td>                     Ascensor: no                      Garaje: no                      Trastero: no                      Aire acondicionado: si                      Zonas comunitarias: si                      Gastos de comunidad: 20€                      Accesibilidad: parcialmente                      Calificación energética: no                 </td> </tr> </table>	Antigüedad: 1983 Número de plantas de la edificación: 3 Número de habitaciones: 3 Número de baños: 2 M <sup>2</sup> construidos: 92 M <sup>2</sup> útiles: 74 Vivienda protegida: si Valor aproximado: -- € Hipoteca pendiente: No	Ascensor: no Garaje: no Trastero: no Aire acondicionado: si Zonas comunitarias: si Gastos de comunidad: 20€ Accesibilidad: parcialmente Calificación energética: no
Antigüedad: 1983 Número de plantas de la edificación: 3 Número de habitaciones: 3 Número de baños: 2 M <sup>2</sup> construidos: 92 M <sup>2</sup> útiles: 74 Vivienda protegida: si Valor aproximado: -- € Hipoteca pendiente: No	Ascensor: no Garaje: no Trastero: no Aire acondicionado: si Zonas comunitarias: si Gastos de comunidad: 20€ Accesibilidad: parcialmente Calificación energética: no		
Otros datos de la vivienda	Vivienda totalmente reformada, aire acondicionado en toda la vivienda, dormitorio principal con baño, mosquiteras en toda la vivienda, terraza de 20 m <sup>2</sup> .		
Cambiaría por	Núcleo de población: Almería (Almería) Tipo de vivienda: Piso, o duplex Número mínimo de habitaciones: 3 Número mínimo de baños: 2 Accesibilidad: si Precio menos de: 90.000 € Otras características de la vivienda: Habitable		
<a href="#">Volver</a>	<a href="#">Contactar</a>		

Haga clic en **Volver** para regresar al listado de viviendas.

Haga clic en **Contactar** para enviar un correo electrónico a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda encargada de tramitar su solicitud vivienda.

### Vivienda y rehabilitación

- [Fomento del alquiler](#)
- [Vivienda protegida](#)
- [Rehabilitación](#)
- [Asesoramiento en materia de desahucios](#)
- [Planes e instrumentos](#)
- [Bolsa de viviendas y permuta protegida](#)
- [Preguntas frecuentes sobre rehabilitación y vivienda](#)

DETALLE DE LA BOLSA DE VIVIENDAS Y PERMUTA PROTEGIDA DE LA JUNTA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

### 5.1.2. EJE II: Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del Parque Residencial

Junto con la generación de nueva vivienda de cara a dar respuesta a la demanda, uno de los aspectos fundamentales a tratar es establecer medidas enfocadas hacia la **mejora de la eficiencia en el uso del Parque de Viviendas existente en la actualidad en el municipio de Algeciras**.

En relación a ello, y tal como se ha analizado en el documento diagnóstico, la **actividad Edificatoria** del municipio de Algeciras, concentra gran parte de sus construcciones con anterioridad a la década de los 80 (43% en el caso de edificios en general y 52% del total de los inmuebles)

Este dato es bastante significativo, puesto que no es hasta dicha fecha, a partir de los 80, cuando aparece la primera normativa edificatoria en la que se contempla el ahorro energético. (*Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la norma básica de edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios*).

ESTADO	Total		Anteriores años 80 (1900-1980)		A partir de los 80 (1981-2011)	
	Edificios	Inmuebles	Edificios	Inmuebles	Edificios	Inmuebles
<b>Ruinoso</b>	105	164	98	156	7	8
<b>Malo</b>	259	637	240	607	19	30
<b>Deficiente</b>	1.217	3.730	1.051	3.229	166	501
<b>Bueno</b>	20.910	51.051	8.237	25.119	12.673	25.932
<b>Total</b>	<b>22.491</b>	<b>55.582</b>	<b>9.626</b>	<b>29.111</b>	<b>12.865</b>	<b>26.471</b>
		%	<b>43%</b>	<b>52%</b>	<b>57%</b>	<b>48%</b>

FUENTE: INE. Censo 2011



Por otro lado, el estado de dichos edificios se presenta bueno a nivel global (93% del total de edificios censados), existiendo un escaso porcentaje de edificios en estado ruinoso (0,5%), o malo (1,2%) y sólo un 5,4% en estado deficiente. En este sentido, tal y como puede apreciarse en la anterior tabla adjunta, la mayor concentración de edificios con peor estado se concentra en aquellos cuya construcción es anterior a la década de los 80, mientras que los construidos a partir de dicha fecha, sólo existe un 1,3% en estado deficiente y registrándose porcentajes residuales en caso de edificios en mal estado o ruinosos.

Así mismo, y teniendo en cuenta que no es hasta 2006 cuando se aprueba el Código Técnico de Edificación en el que se contemplan medidas de eficiencia energética (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación), el municipio de Algeciras, aún requiere de necesidades de renovación en de su parque edificatorio, sobre todo de cara a seguir los postulados de la Estrategia Europea 2020 y algunos de sus objetivos clave como son la reducción de emisiones de efecto invernadero, el aumento del peso de las energías renovables y la mejora la eficiencia energética.

Bajo este contexto, se enmarca el **Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021**, dónde se contemplan ayudas destinadas a la rehabilitación edificatoria en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética, contemplándose así mismo la propia regeneración y renovación urbana. Este Plan será el marco de referencia directo dentro de la definición de las principales líneas estratégicas y actuaciones específica a llevar a cabo en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 **Lineas estratégicas y principales novedades**

**ENFOQUE SOCIAL**

CON EL OBJETO DE POTENCIAR EL CARÁCTER SOCIAL DEL PLAN, LAS AYUDAS Y SUS CUANTÍAS SE PLANTEAN ATENDIENDO A LOS COLECTIVOS CON MENOS RECURSOS Y MÁS VULNERABLES

- **Impulso y mejora de las ayudas al alquiler**
  - Las ayudas al alquiler se podrán conceder para alquileres de hasta 900€/mes
  - Se **flexibiliza** la gestión:
    - Las CCAA podrán abonar las ayudas a los beneficiarios con la **periodicidad que consideren**
    - Las CCAA podrán convocar ayudas en régimen de **concurencia competitiva** o en **procedimiento abierto**
- **Atención a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual**
  - Se incorpora un programa que habilita la **puesta a disposición de las viviendas desocupadas** de la SAREB y las entidades financieras para que las CCAA puedan alquilarlas a personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual
- **Impulso y mejora de las ayudas a la rehabilitación edificatoria y a la regeneración y renovación urbana y rural, con especial incidencia en la eficiencia energética y la accesibilidad**  
 En concreto respecto al plan anterior se incorporan las siguiente mejoras:
  - Mecanismos que **faciliten la concesión de préstamos** por las entidades financieras a la rehabilitación, regeneración y renovación urbana o rural
  - Posibilidad de concesión de ayudas a las **viviendas unifamiliares** (urbanas o rurales)
  - Posibilidad de concesión de ayudas para las **viviendas** (dentro de un edificio) de forma **individualizada**
  - **Programa específico y exclusivo** de ayudas a la mejora de **eficiencia energética**
  - Las ayudas a la rehabilitación se concederán a viviendas con antigüedad superior a **1996** (1981 en el plan anterior)
  - Incremento de las ayudas a la rehabilitación con carácter general y especialmente a las ayudas a la accesibilidad para persona con movilidad reducida y mayores de 65 años (del **50% al 75%** de la inversión)
  - Fortalecimiento de las actuaciones de regeneración y renovación en barrios y zonas degradadas **con especial atención** a actuaciones de claro contenido social

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 **Programas del Plan**

Subsidiación

- 1.- Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Alquiler

- 2.- Programa de ayuda al alquiler de vivienda
- 3.- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler
- 4.- Programa de ayuda a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual

Rehabilitación

- 5.- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas
- 6.- Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas
- 7.- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Jóvenes

- 8.- Programa de ayuda a los jóvenes

Mayores

- 9.- Programa de viviendas para personas mayores.
- 10.- Programa de ayudas para personas mayores.

Detalle de las principales líneas y Programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

A nivel de la comunidad andaluza, se cuenta con el *Decreto 141\_2016, de 2 de agosto, por el que se regula el **Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020***, marco que también será tenido en cuenta dentro del Programa de Actuación del presente PMVS.

### Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.



Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Este Plan, primero que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, cumple con los mandatos de la misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Detalle de los principales objetivos definidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

### 5.1.2.1. Áreas y/o Ámbitos de trabajo prioritarios dentro del EJE II

Atendiendo a la información extraída hasta el momento por parte de los instrumentos de participación ciudadana generados de cara a la difusión y desarrollo del presente Plan (Encuestas, Diagnóstico Social del Municipio, Paneles de Expertos, etc.), como la información de partida ya existente en diferentes organismos, existen múltiples espacios dentro del municipio que requieren de actuaciones enfocadas al impulso de la mejora del uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del Parque Residencial, como caben destacar los siguientes espacios (ver anexo cartográfico):

De cara a la **eliminación de la infravivienda**:

- Calle Andalucía
- Zona Piñera Antigua
- Barriada 15 de Junio
- La Juliana
- Bajadilla y Sagrado Corazón
- Barrio de la Caridad
- La Perlita
- Edificio Padre Flores

Gran parte de estas zonas se encuentran incluidas dentro de la ZNTS **Zona con Necesidades de Transformación Social de municipio (ZNTS)**, englobada en el marco del Fondo Social Europeo FSE 2014-2020, "Estrategia Regional de Actuación Integral de Zonas con necesidades de Transformación Social, como es el caso de Saladillo, Piñera y 15 de Junio, existiendo actualmente una Comisión en la que se pretende ampliar la zona dónde se incluirían espacios como Edificio Padre Flores.

Otra figura también importante a resaltar bajo la que se encontrarían estas zonas dentro del municipio son los espacios enfocados al **RIB, "Rehabilitación Integral de Barriadas" (2009)**.

Referente a la **Rehabilitación, conservación y mejora del parque Residencial existente**, cabe destacar las siguientes zonas dentro del municipio:

- Piñera (Calle Espíritu Santo)
- Saladillo
- Reconquista
- Barrio San José Artesano
- Las Colinas
- La Granja
- Barriada 15 de Junio
- Pescadores

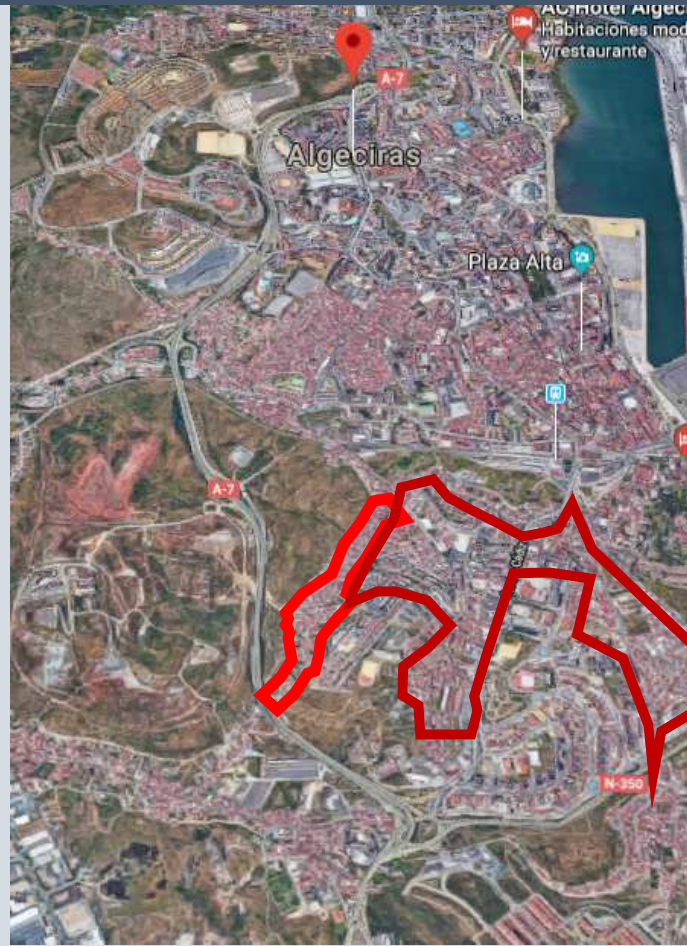
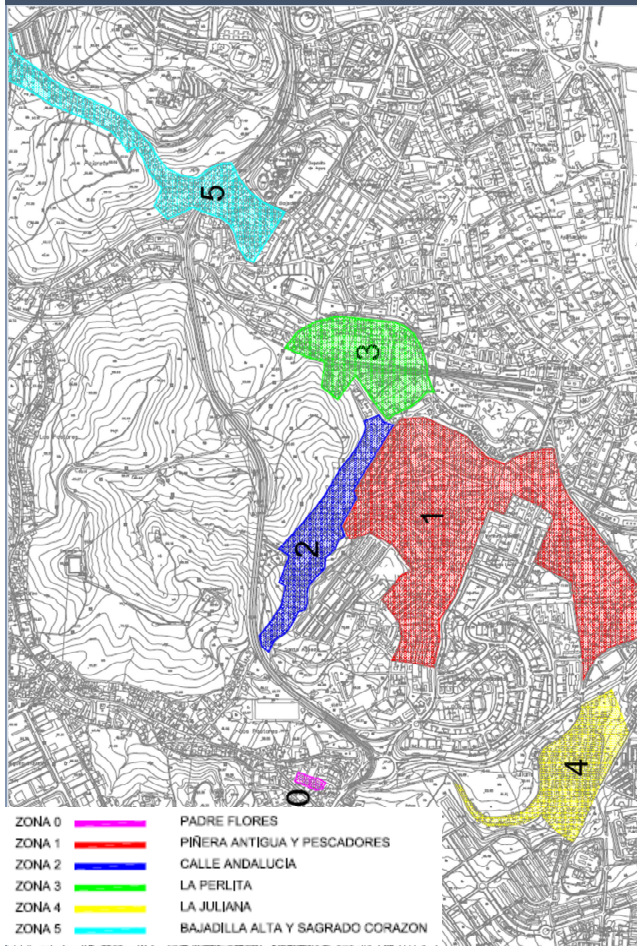
Finalmente, en torno a la **mejora de la ciudad existente**, aunque de forma indirecta todas las anteriores acciones contribuyen a la consolidación de la ciudad, se hará especial incidencia en **Casco Histórico**, destacándose dos espacios prioritarios:

- Zona Centro San Isidro y Casco Histórico
- Zona del Patio del Coral (Barrio de la Caridad)

**A continuación, se describen, mediante fichas y diferente material gráfico, estos espacios de actuación a considerar dentro de Eje II del Plan municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras, ya sea en primera instancia para el periodo 2018-2023, o en futuras revisiones.**



## ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

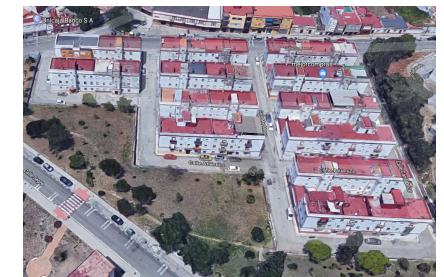


### Detalle Calle Andalucía (Zona 2 Plano)



La cañada Calle Andalucía presenta un esquema lineal en torno a esta vía y está formada por viviendas mayoritariamente unifamiliares. La orografía también es pronunciada y el viario estrecho y desestructurado.

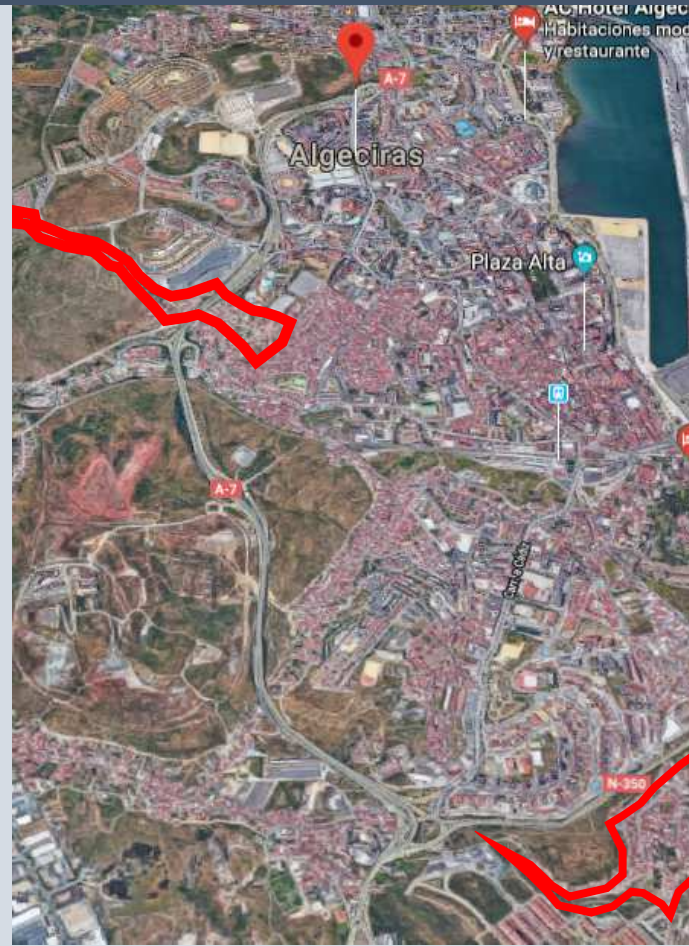
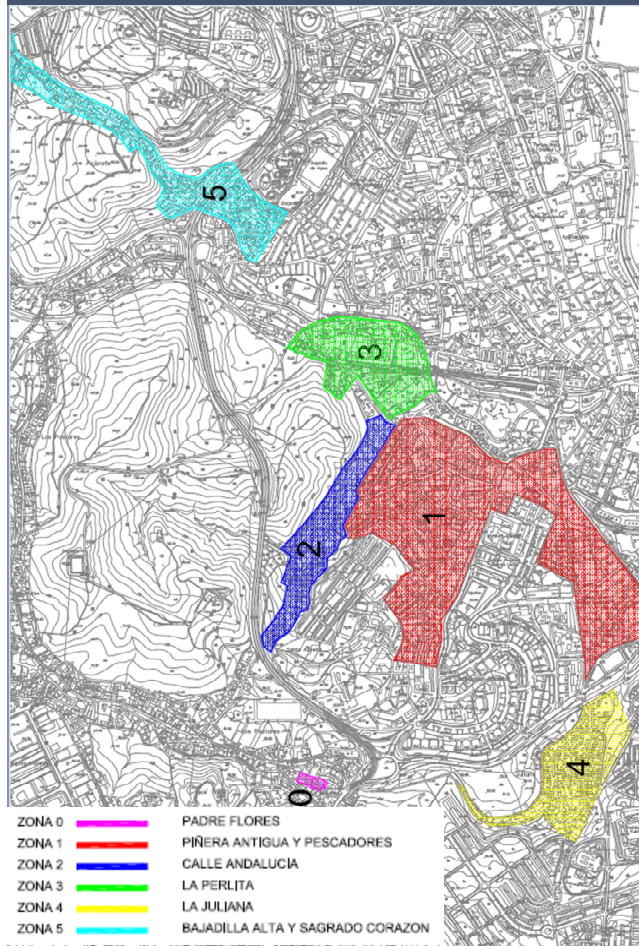
### Detalle Piñera Antigua (Zona 1 Plano)



(C/. Mediterráneo)



## ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA



Detalle **La Juliana** (Zona 4 Plano)



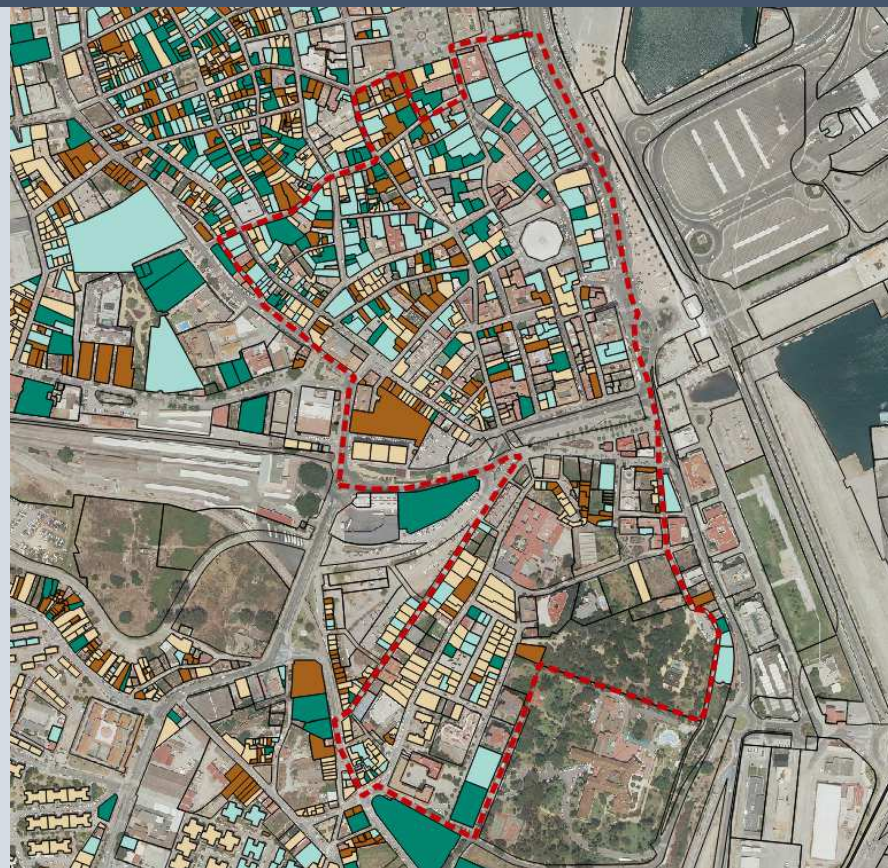
Detalle **Bajadilla Alta y Sagrado Corazón** (Zona 5 Plano)



La mayoría de las viviendas de La Bajadilla son de origen autoconstruido y de varias décadas de antigüedad, por lo que presentan una calidad humilde y problemas de conservación, con casos puntuales de infravivienda



## ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

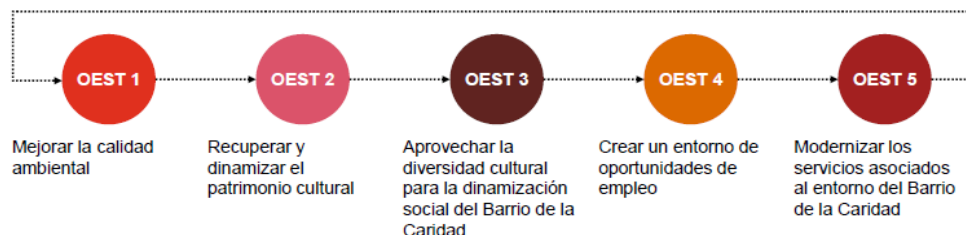


### Detalle **Barrio de la Caridad**

Se trata de una de las zonas más activas en la actualidad dentro de la ciudad de Algeciras, enmarcada en el Programa Operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020, bajo en que se sustenta la ejecución del proyecto Algeciras-Barrio de la Caridad: Puerta de Europa.

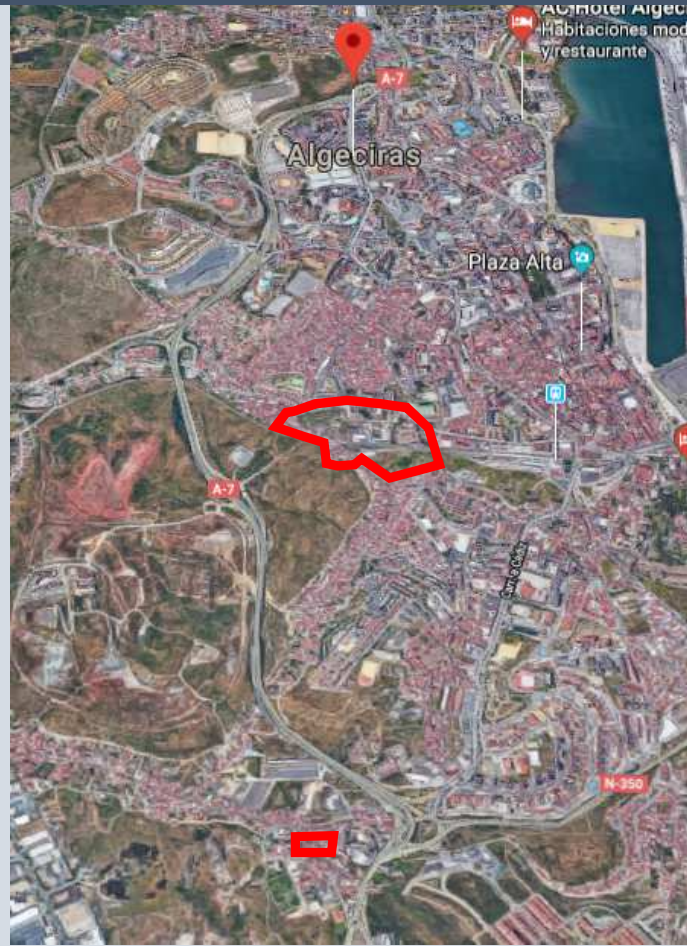
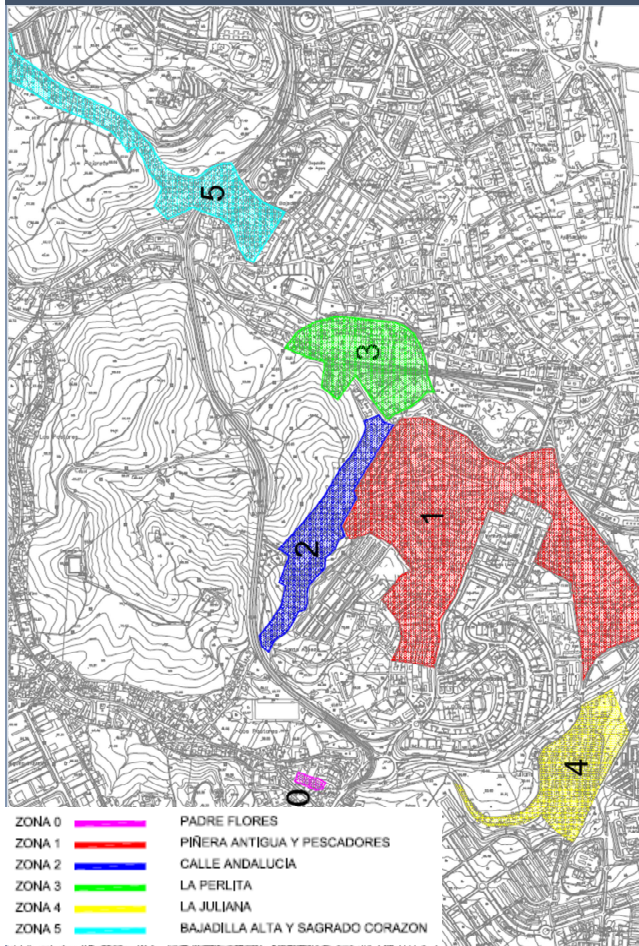
Se trata de un proyecto enfocado a la revitalización, el crecimiento social, económico, cultural, turístico, comercial, y la mejora de la calidad de vida de este espacio de referencia dentro de la ciudad.

Detalle de los objetivos estratégicos de la EDUSI Barrio de la Caridad "Puerta a Europa".





## ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

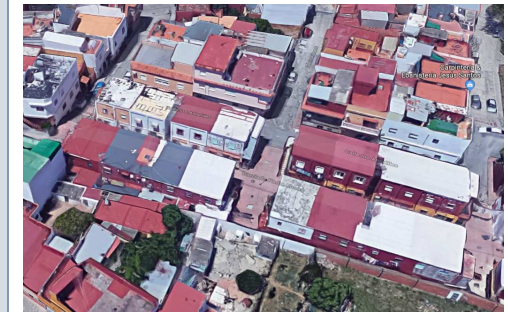


Detalle **La Perlita** (Zona 3 Plano)



Las primeras casas de La Perlita datan de finales de los años 50. Se compone de viviendas de obras de autoconstrucción. El 99% de las casas básicamente se levantaron sin permisos de obra

Detalle **Barriada Padre Flores** (Zona 0 Plano)



Barrio suburbano con origen en la década de los 60 y autoconstrucción y sin planificación urbanística inicial.



**ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVINDA/ REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE**

Detalle las tipologías de viviendas existentes en la **Barriada 15 de Junio**

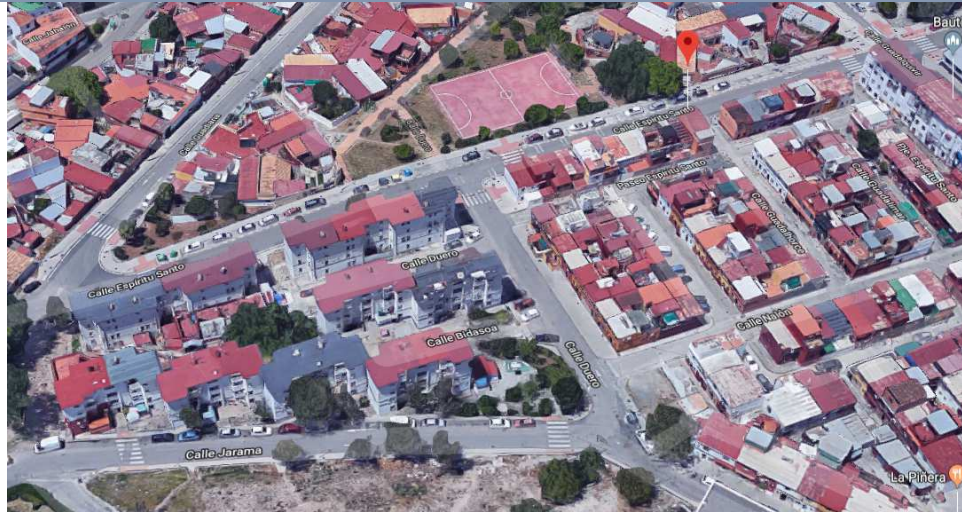


Se trata de una Barriada con una tipología variada en la que conviven bloques en altura (promoción 60-75) con algunas zonas de viviendas unifamiliares en convivencia con asentamientos originariamente ilegales. Hay una zona que responde a un trazado reticular y se encuentra próxima a la Ensenada del Saladillo; por su proximidad al mar puede tener su origen como relación con el puerto. Sin embargo, hay otra zona que por su proximidad parece una prolongación de la trama del área vulnerable contigua conocida como la PAÑERA.

FUENTE: "Google Maps 2018"

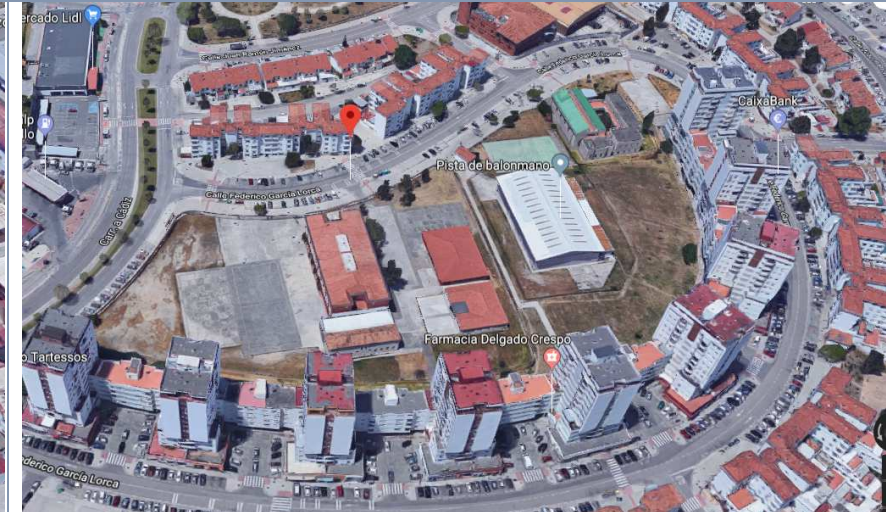
## REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

Detalle las tipologías de viviendas existentes en la **Zona de la Piñera** (C/. Espíritu Santo)



FUENTE: "Google Maps 2018"

Detalle las tipologías de viviendas existentes en la **Zona de el Saladillo** (C/. Federico García Lorca)



FUENTE: "Google Maps 2018"

**DESCRIPCIÓN:** Se trata de dos barriadas de la Zona Sur de Algeciras, **declaradas por la Junta de Andalucía**, bajo la orden de 1 de febrero de 2006 (boja 31 de 2006), como **Zonas con Necesidades de Transformación Social (ZNTS)**. Desde entonces ambas zonas han estado inmersas en diferentes programas e iniciativas, abanderadas en gran medida por las propias asociaciones de vecinos de la Zona Sur de Algeciras entre las que se encuentra la Mesa Técnica de Trabajo de la Zona Sur, así como el proyecto futuro de "Comisionado para la Zona Sur de Algeciras". Por otro lado, estos barrios, han formado parte del "**Proyecto Piloto construyendo Ciudadanía**", **enmarcado dentro del proyecto de cooperación transfronteriza HABITAR 2.0**, Tres Culturas y un solo Barrio, al que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía solicitó incorporarse en abril de 2011, subvencionado al 75% con fondos europeos de desarrollo regional y el 25% restante con presupuesto de la Administración autonómica). Del mismo modo, ambos barrios se encuentran **dentro del Catálogo de Barrios Vulnerables**, según el Observatorio de Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento, tanto en el 2001, como en su actualización en 2011, dónde siguen apareciendo, esta vez como **Áreas Estadísticas Vulnerables**.

Se trata pues de dos zonas con unas necesidades muy claras y que requieren de la puesta en marcha de actuaciones concretas con las que materializar y dar respuesta a los esfuerzos realizados y las problemáticas ya planteadas, entre las que se encuentran los problemas relacionados con la vivienda y el deterioro urbanístico de estos barrios.



**REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE**

Detalle las tipologías de viviendas existentes en la **Zona de Reconquista**



Los datos de vulnerabilidad sociodemográfica, extraídos a partir del Censo del 2011, revelan una población considerablemente envejecida en Reconquista, con un porcentaje de población de 75 años o más superior al valor estatal y, especialmente, a los valores de Algeciras y Andalucía. También es alto el porcentaje de hogares unipersonales de personas de más de 64 años. La proporción de hogares con un adulto y uno o más menores es menor al valor local y similar a los porcentajes andaluz y estatal. No se aprecian problemas de infravivienda en Reconquista, con prácticamente nula presencia de viviendas de menos de 30 metros cuadrados o sin aseo. La vulnerabilidad residencial se manifiesta más en la significativa existencia de **viviendas en mal estado o construidas antes de 1951**. Un 61,09% de las viviendas en **edificios con más de cuatro plantas que no cuentan con ascensor**

FUENTE: "Google Maps 2018"  
(Avda. Ramón Puyol, límite oeste y Rafael Argeles límite sur.)







**REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE**

Detalle las tipologías de viviendas existentes en el Barrio de **San José Artesano**



El Barrio de San José Artesano, data de los años 70, dónde formaba parte de los nuevos barrios de la periferia, hecho que con el paso del tiempo ha ido modificándose, encontrándose actualmente totalmente integrado dentro de la trama urbana consolidada de la ciudad. Se encuentra ubicado en torno a los principales ejes de comunicación de Algeciras, la carretera de Málaga, y la carretera del Rinconcillo, al este y al oeste, al norte por la calle Moncayo y al sur por la Avenida de Bruselas.

Se trata de una zona caracterizada por bloques de pisos con más de 4 plantas, dónde se aglutinan en torno a 1.675 viviendas, según los últimos datos aportados por la Consejería de Fomento y Vivienda (Cartografía Catastral Parcelaria)

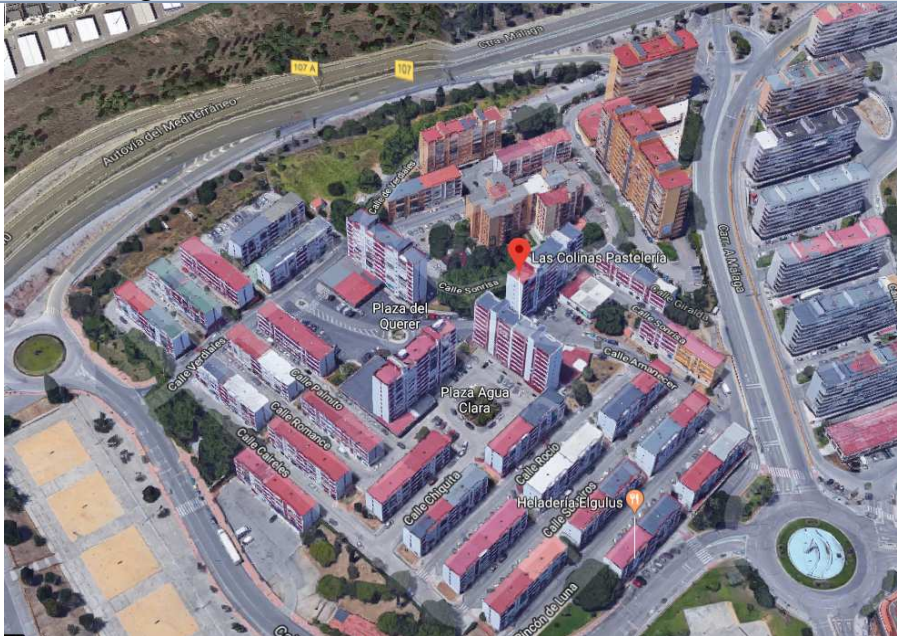
Como antecedentes, cabe destacar el Plan Integral de Regeneración del Barrio San José Artesano (PIR) desarrollado en 2016.

FUENTE: "Google Maps 2018"



**REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE**

Detalle las tipologías de viviendas existentes en la Barriada de **Las Colinas**



Se trata de una barriada típica de las construcciones del ministerio de Vivienda del gobierno franquista, con morfología de manzana en edificación aislada, predominando el régimen en propiedad de las viviendas.

Dentro del PGOU aparece como zona de ordenanza dentro de las normas subsidiarias, dónde la mejora de la urbanización y el incremento de zonas verdes aparecen como objetivos prioritarios a nivel global

FUENTE: "Google Maps 2018"

## REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

Detalle las tipologías de viviendas existentes en **la Granja**



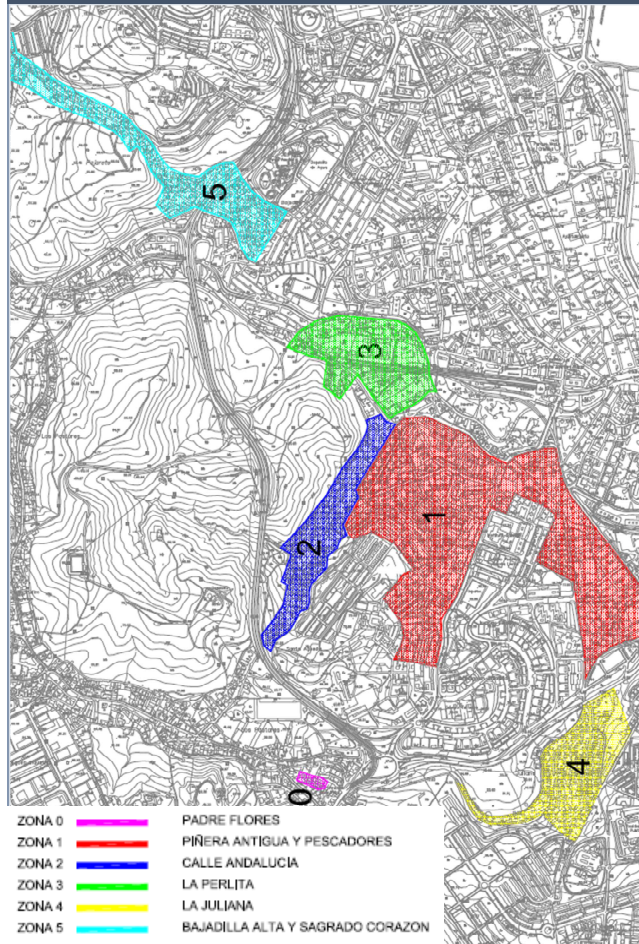
FUENTE: "Google Maps 2018"

Como muchos de los asentamientos de la geografía andaluza, la zona de la Granja tiene su origen en una Cañada Real, dónde tras las chozas iniciales, la autoconstrucción ha marcado el crecimiento de la barriada en sus inicios. Cabe destacar también dentro de esta zona, la presencia de bloques, los primeros datan de la década de los 70, los conocidos de los pescadores en Teresa Jornett y las Nuevas Colinas.

Actualmente constituye una barriada en expansión, gracias a su cercanía a la salida norte de la ciudad por la A-7.



## REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE



### Detalle Pescadores

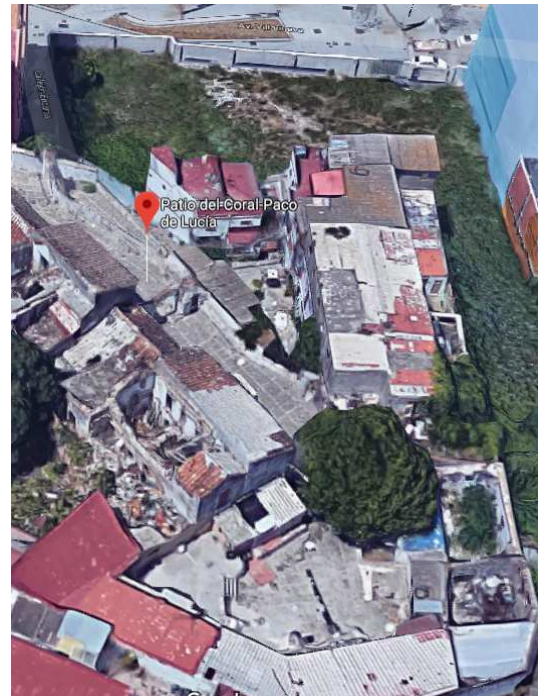


Más de un 70% de los edificios del barrio tenían ya en 2001 más de 30 años de antigüedad. Más del 40% de las viviendas del barrio en edificios de más de cuatro plantas carecen de ascensor.



MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE: ESPACIOS PRIORITARIOS

Detalle "Patio del Coral"



Detalle Zona Centro San Isidro y Casco Histórico



**DESCRIPCIÓN:** Se trata de dos zonas clasificadas dentro del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio como "**Conjunto urbanos de interés de Grado 4**" entendiéndose como tal, aquellos conjuntos o espacios que contienen una cierta unidad en su configuración formal y que merecen ser preservados por su interés histórico, urbanístico y etnográfico, como exponentes de la identidad local. (4.01 Barrio de San Isidro; 4.02 Plaza del Coral y alrededores)





**1.- IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO:**  
 Denominación: Plaza del Coral y alrededores.  
 Localización geográfica: Vila Vieja.

**2.- CONTEXTO:**  
 Descripción del entorno: La Plaza del Coral forma un reducido espacio de los alrededores por escaleras y callejones, dentro del entorno degradado de la Vila Vieja. En la parte delantera, el viejo edificio del Hotel Anglo-Hispano la ocupa del espacio bajo del río de la Miel en su desembocadura, hoy cubierto y utilizado como aparcamiento.

**3.- DATOS DEL ELEMENTO:**  
 La Vila Vieja ocupaba la colina al sur del río de la Miel. Sus murallas se extendían desde la playa del Chomuelo hasta el río, siguiendo la orilla derecha de éste. El recinto estaba reforzado cada cierto trecho por torresones de base cuadrada. Se conservan las rampas de acceso a una de las puertas del recinto junto a la plaza del Coral, la "puerta del Mar", quizás la más antigua. Se compone de una rampa en zig-zag salvando el desnivel entre la orilla del río y la meseta donde se asentaba la medina. Al Idrisi la menciona en su obra, aunque debió de sufrir importantes reformas en los siglos XII y XIII, cuando se le añade el anexo en zig-zag y el aludamiento de los muros. Según dicho autor, la Mezquita de las Banderas se encontraba en sus inmediaciones. Hoy la plaza del Coral reúne una serie de edificaciones sin ningún interés aparente.  
 Información bibliográfica y documental: A. Torremocha y F. Humanes: "Guía escolar de Al-Andalus". A. Torremocha y A. Sáez: "Fortificaciones islámicas en la orilla norte del Estrecho". I Congreso Internacional Fortificación en Al-Andalus. Algeciras, 1996.

**4.- VALORACIÓN DEL ELEMENTO:**  
 Individual: Valor predominantemente arqueológico.  
 En el conjunto: Es un elemento urbano degradado hoy ajeno a la ciudad.  
 Clasificación: Grado 4.

**5.- INTERVENCIONES POSIBLES SOBRE EL ELEMENTO:**  
 Obligadas: Conservación de pavimentos, muros de rampas y puerta. Permitidas: Reforma y adecuación de viviendas existentes sin aumento de volumetría.  
 Prohibidas: Excavaciones sin control arqueológico. Alteración de puerta, muros y rampas.  
 Recomendadas: Rehabilitación integral con eliminación de elementos inadecuados. Integración en el entorno.







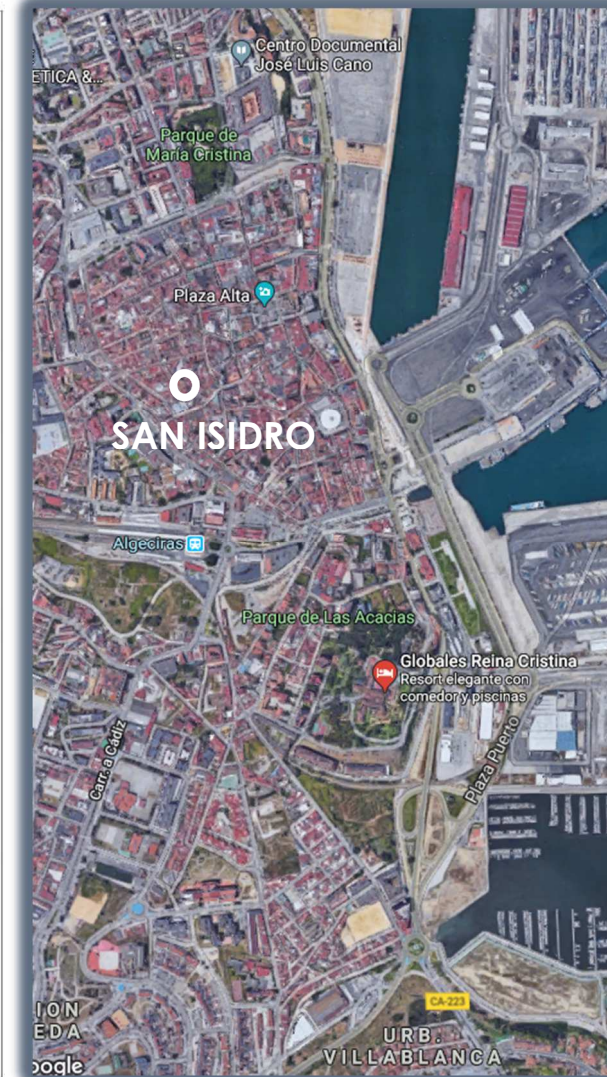
**1.- IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO:**  
 Denominación: Barrio de san Isidro.  
 Localización geográfica: Noroeste del casco antiguo de la Vila Nueva.

**2.- CONTEXTO:**  
 Descripción del entorno: En el borde de la Vila Nueva, el resto de la misma lo rodea por el este y sur. Al norte y oeste se encuentra la ciudad del primer ensanche moderno, separada por la antigua ronda y la avenida de Blas Infante.

**3.- DATOS DEL ELEMENTO:**  
 El barrio de San Isidro se forma sobre la colina que estuvo coronada por el Alcázar Merini. A causa de su topografía, no ha sido tan alterado como el resto de la ciudad antigua, salvo en los bordes, conservando las características tipológicas de viviendas unifamiliares de una o dos plantas alineadas a lo largo de las calles. Algunas conservan las cubiertas de teja árabe. Existen calles de fuerte pendiente resueltas con escalinatas. Muchas calles se encuentran arboladas. Se conservan pavimentos de adoquines de notable interés. Perviven algunos patios antiguos en interiores de manzana, en los que se agrupan viviendas modestas, hoy día muy alteradas, alrededor de un espacio común: - Patio de la manzana entre las calles Ruiz Tagle, Obispo Pérez Rodríguez y Teniente Miranda y Alférez García del Valle. - Patio de Custodio, en calle Teniente Miranda. - General Castaños, 38 y 40. Esta tipología de casas-patio fue reproducida en un edificio de nueva planta en 1927: el patio de San José. (ficha 3.37).

**4.- VALORACIÓN DEL ELEMENTO:**  
 Individual: Es la única zona de la ciudad antigua que conserva buena parte de sus características tipológicas y de estructura urbana.  
 En el conjunto: Constituye en una zona tranquila dentro del abigarramiento y desorden de la ciudad central.  
 Clasificación: Grado 4.

**5.- INTERVENCIONES POSIBLES SOBRE EL ELEMENTO:**  
 Obligadas: Conservación de las características tipológicas de vivienda unifamiliar con altura máxima de dos plantas, agrupadas en línea de calle o en patios comunes, salvo en las parcelas donde se ha sustituido anteriormente tal tipología. Conservación de los caracteres del barrio mediante la aplicación de ordenanzas de edificación específicas.  
 Permitidas: Sustitución de edificios por otros de las características enunciadas.  
 Prohibidas: Cambio de tipología, aumento de altura, etc.  
 Recomendadas: Conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios actuales, mientras no estén en estado irrecuperable.



### 5.1.3. EJE III: Acceso a la Vivienda por la Ciudadanía

Dentro de este Eje, es de vital importancia hacer referencia al **Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras**, dónde entre sus principales objetivos instrumentales, se encuentra **el garantizar suelo para cubrir las necesidades de vivienda protegida**. En dicho documento se recogen los principales tipos de actuaciones a desarrollar en este ámbito y que servirán de soporte base dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras. Como son:

- Fortalecer la oferta suficiente y constante de suelo urbanizado residencial que satisfaga la demanda de viviendas, permita controlar los precios de suelo y sea capaz de materializar en suelos aptos la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la planificación.
- Potenciar el suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda
- Asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social, así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.
- Y en definitiva contribuir a la mejora de la regeneración y renovación urbana.

### 5.1.3.1. Áreas y/o Ámbitos de trabajo prioritarios dentro del EJE III

En base a estos preceptos y dando continuidad al planeamiento urbanístico de municipio, así como a las propias necesidades de la población, dentro del plan de vivienda se dará prioridad a los siguientes ámbitos:

Estudiar la posibilidad de dar salida a las **viviendas protegidas previstas por el Planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado**. En concreto destacan actualmente 6 zonas:

VIVIENDAS PREVISTAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
SECTORES	Nº Mínimo Viviendas Protegidas	Nº Máximo Viviendas	Superficie	Coef. Edific.	Max. Edific.
Sector 2- Pajarete	451	900	36,44 Has	0,35 m2/m2	127.540 m2
Sector 6- Moncayo	105	350	16,34 Has	0,35 m2/m2	57.190 m2
Sector 7- El Cobre	44	110	4,77 Has	0,3 m2/m2	14.310 m2
Sector 8- Los pastores	150	500	45,01 Has	0,35 m2/m2	157.535 m2
Sector 9-Cortijo Real	144	275	47,72 Has	0,35 m2/m2	167.020 m2

FUENTE: PGOU Algeciras

Junto con estos espacios previstos dentro del PGOU, existes dos sectores ya reseñados en el PGOU como aptos para urbanizar, y que en la actualidad cuentan con promociones ya en marcha, pero sin acabar. Éstos son:

VIVIENDAS PREVISTAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
SECTORES	Nº Mínimo Viviendas Protegidas	Nº Máximo Viviendas	Superficie	Coef. Edific.	Max. Edific.
Sector 4- Alamillos Oeste	1005 vp <sup>1</sup>	3.000	116,36 Has	0,35 m2/m2	407.260 m2
Sector 5- Los Tomates	195 vp <sup>1</sup>	650	32,29 Has	0,9 m2/m2	96.870 m2

FUENTE: PGOU Algeciras (vp1: Viviendas de Protección)



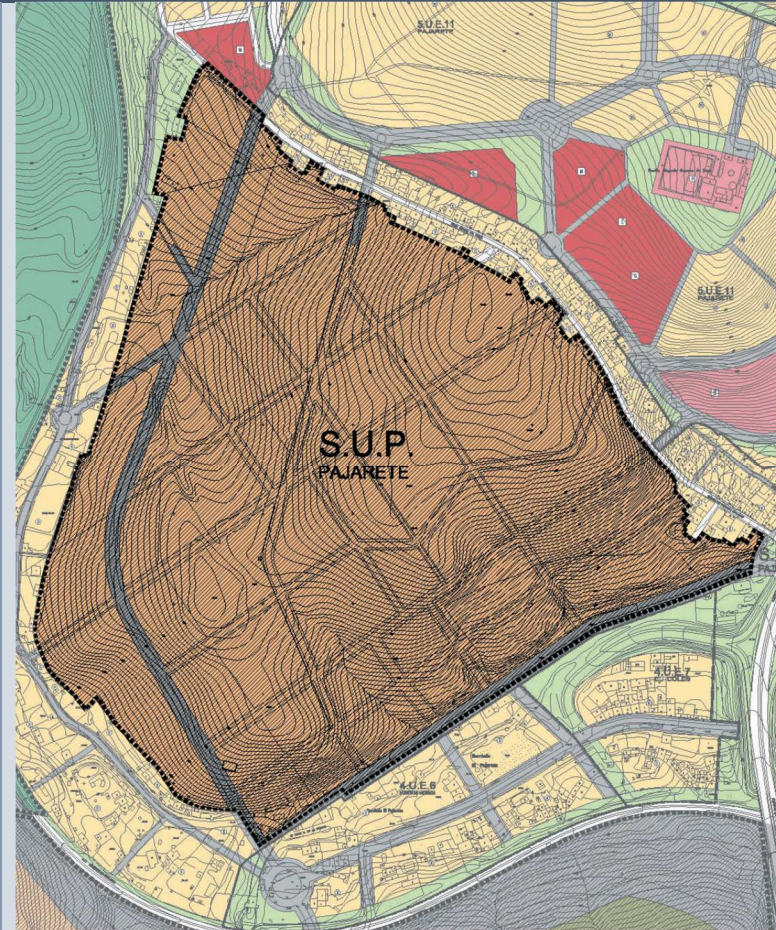
En Alamillos Oeste, actualmente se encuentra una promoción privada de 350 viviendas al 80% de su ejecución cuyas obras están paralizadas. En los Tomates por su parte, hay dos promociones iniciadas y también paralizadas, una privada de 48 apartamentos ejecutada al 90% y otra promoción pública (EPSA) de 41 vivienda ejecutada al 40%. Estas iniciativas, ya puestas en marcha en el municipio, estará sujetas y pendientes al cierre de acuerdos y estudios previos por parte de la Propia Junta de Andalucía.

**Otra de las actuaciones a contemplar es: Proyecto Piloto de alojamiento para la población envejecida**, en el centro Histórico, en búsqueda de las mejores y mayores posibilidades de adaptación de este colectivo, mucho más arraigado a este espacio urbano de la ciudad.

- **Edificio Calle Colón nº11**, Clasificado por el PGOU dentro de la figura de "Arquitectura de notable interés arquitectónico Grado 2 " aquellas edificaciones que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural algecireña.

A continuación, se detallan algunas de las características básicas de estos espacios y ámbitos, que servirán de base a la hora de concretar las actuaciones a desarrollar dentro de este eje de trabajo.

**Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 2- PAJARETE**



**DESCRIPCIÓN**

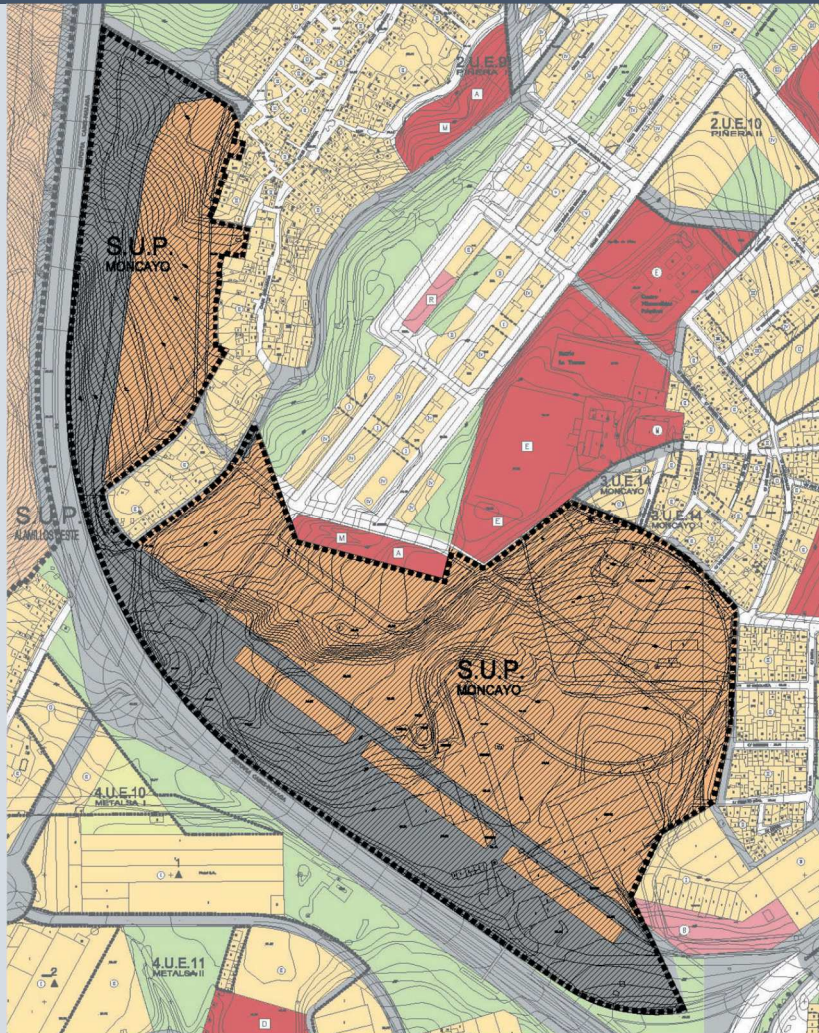
Se trata de un área perfectamente delimitada por elementos existentes: vías pecuarias consolidadas y vía del ferrocarril. Se pretende ordenar las ocupaciones de suelo público en proceso de consolidación y estructurar el área entre la cuesta del Piojo y Huerta mi Hacienda. La posición de los terrenos, en el borde Oeste del Casco Urbano, y sus nulas posibilidades de extensión al estar perfectamente delimitados por el trazado del ferrocarril y variante exterior, exigen la correcta definición de sus condiciones de ordenación para adquirir el carácter de transición entre el desarrollo urbano y los valores naturales de Botafuegos. El suelo es fundamentalmente público.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
73.857 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
8.206 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
11041 UA



**Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 6- MONCAYO**



**DESCRIPCIÓN PGOU**

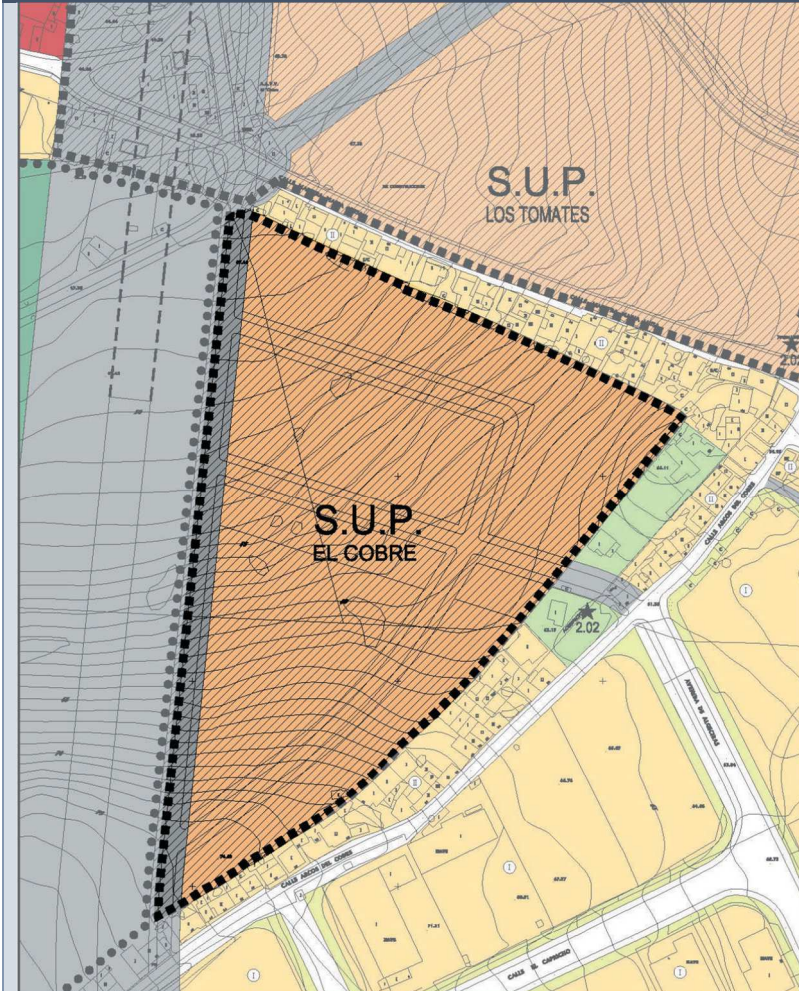
Corresponde a suelos vacantes situados entre la Variante Intermedia y los desarrollos residenciales de Moncayo y Cortijo Vides. Igualmente incluye en su ámbito los terrenos situados al Sur del Sector Alamillos Este y que no han sido ordenados por su Plan Parcial. Se trata por tanto del único vacío de cierta entidad colindante con la variante, justificándose su clasificación en la necesidad de completarla estructura urbana de una zona con alto grado de consolidación y con carencias de equipamiento de nivel local. En consecuencia, su desarrollo debe incidir en la cohesión de las áreas inmediatas que con diferentes formas de crecimiento (ocupación de cañada, parcelación espontánea, ejecución de planeamiento anterior), permanecen inconexas entre sí, no sólo en lo referente a su estructura urbana sino especialmente en cuanto a su discontinuidad espacial. Por otra parte, la ordenación propuesta debe completar la imagen urbana hacia la citada variante, formalizando un frente de edificación que atenúe la actual heterogeneidad.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
33.118 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
3.680 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
2091 UA



Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 7- EL COBRE



DESCRIPCIÓN PGOU

Aunque de reducida extensión superficial su clasificación se justifica en la necesidad de ordenar el suelo existente entre el trazado propuesto para la variante exterior y las vías pecuarias de la vereda de los Almendaraches y el cordel de la Rejanosa, que en el tramo afectado se encuentran totalmente consolidadas. Además de reforzar la debilidad estructural del desarrollo actual mediante la construcción de nuevas manzanas, se deberá incluir la conexión viaria por el Oeste del sector entre las vías pecuarias mencionadas, con el fin de conformar un vial de borde de la extensión urbana entre el Cortijo Real y la Cañada de los Tomates.

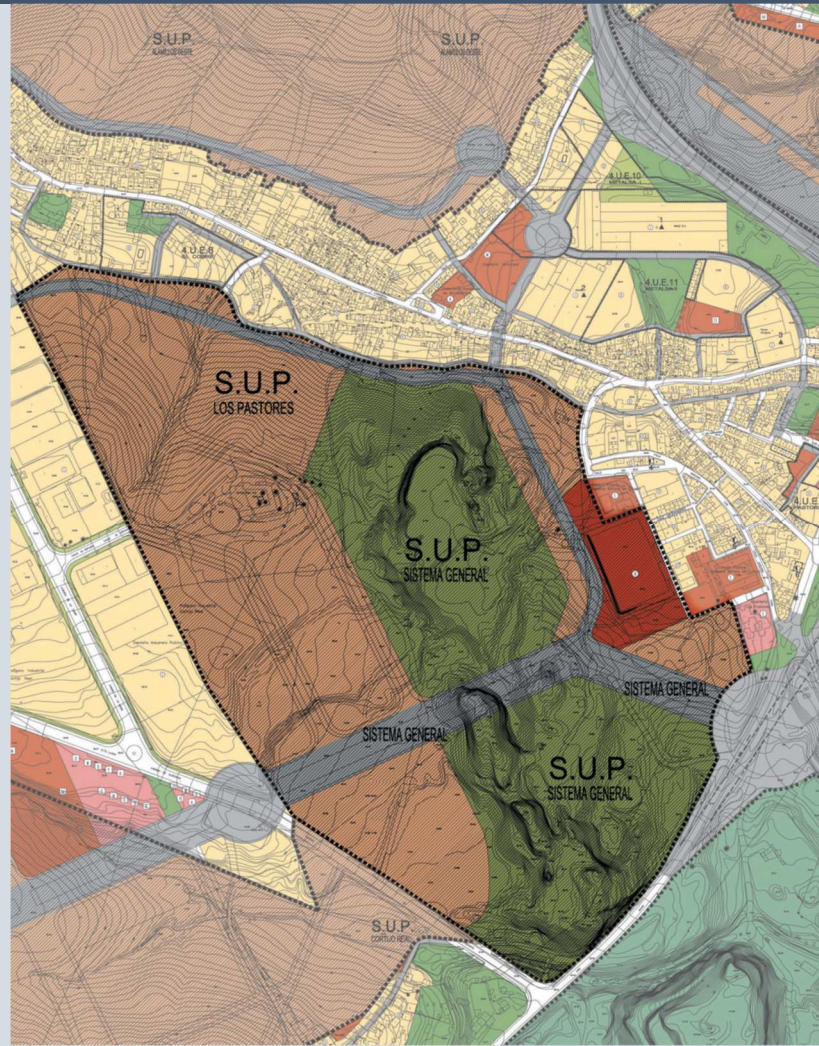
Aunque la formalización interna de la ordenación debe responder a **la implantación del uso residencial** que se programa, se deberá cuidar especialmente la integración y visualización del tramo existente del acueducto del Cobre, así como el frente hacia la futura variante exterior.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
11.591 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
1.288 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
0 UA



Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 8- LOS PASTORES



DESCRIPCIÓN PGOU

La situación de los terrenos incluidos en su ámbito, entre Cortijo Real, la carretera del Cobre y la CN-340, el alto grado de consolidación y la necesidad de completar el desarrollo de la ciudad hacia el sur de manera ordenada, justifican su clasificación. Tal como ocurre en otros sectores próximos, la zona colindante presenta diferentes formas de asentamiento, espontáneas en unos casos y ordenada, aunque hacia su interior en otros, que han derivado en una clara manifiesta debilidad estructural y en la aparición de graves problemas funcionales: dotaciones insuficientes, difícil accesibilidad, nula integración urbana. Además de contribuir a la resolución de las cuestiones señaladas, el desarrollo del sector debe incorporar nuevas conexiones de nivel intermedio entre el polígono Cortijo Real y la carretera del Cobre, así como el acceso Sur desde la CN-340 al mencionado polígono que se debe configurar como la auténtica arteria vertebradora del Sur Oeste de la ciudad.

Especial interés se pondrá en el tratamiento e integración de la cantera existente, la absorción de los crecimientos anárquicos de la periferia del sector y el frente urbano hacia la red viaria de carácter estructurante. Aunque se propone como **uso global el residencial** se posibilita la implantación de otros usos alternativos atendiendo a su posición relativa dentro del sector con la CN-340 y el polígono Cortijo Real.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
109.374 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
12.153 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
12378 UA

Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 9- CORTIJO REAL



DESCRIPCIÓN PGOU

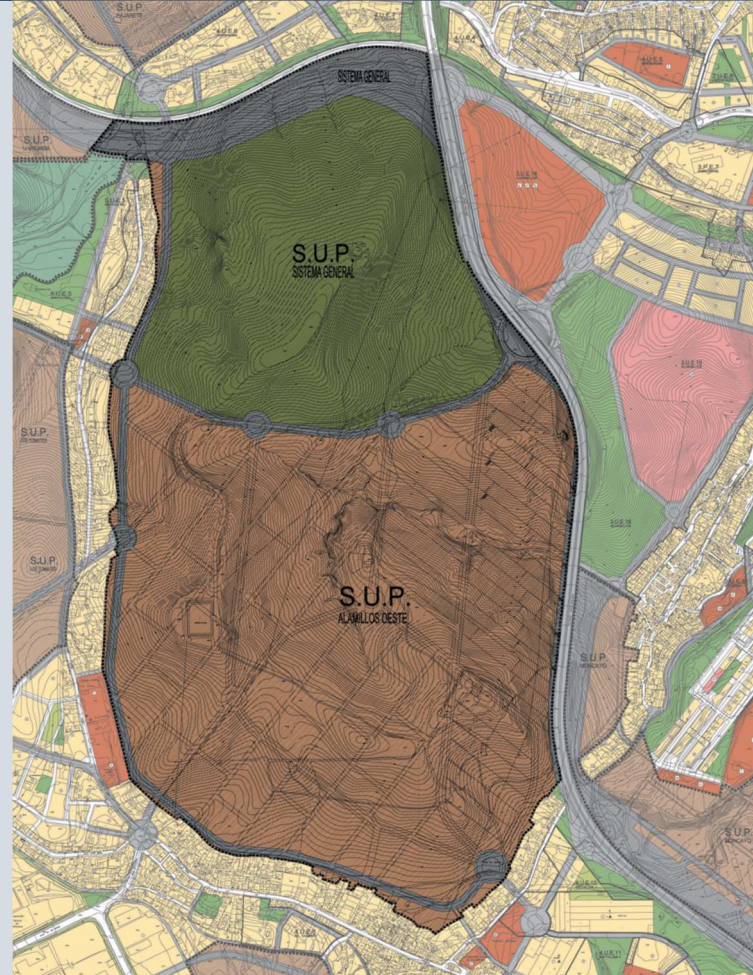
La situación entre el límite Sur del Polígono Industrial y la vía pecuaria de conexión entre la de Pelayo y Almendarache, con los bordes perfectamente definidos por edificación existente y el propio polígono, justifican su clasificación como suelo urbanizable programado. El objetivo básico de su desarrollo será la obtención de suelo para la ejecución de la variante exterior, así como completar la ejecución del vial estructurante Este Oeste, entre la variante exterior y la CN-340. Además, se construirá su ordenación mediante la continuidad de la trama existente en Cortijo Real, con la finalidad de permitir la expansión del uso industrial hacia el sur. **Únicamente se permitirá el uso residencial** entre la variante y la vereda del Almendarache con el fin de contribuir a su reequipamiento y conversión en unidad urbana.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
115.960 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
12.884 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
0 UA



**Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 4-ALAMILLOS OESTE**



**DESCRIPCIÓN PGOU**

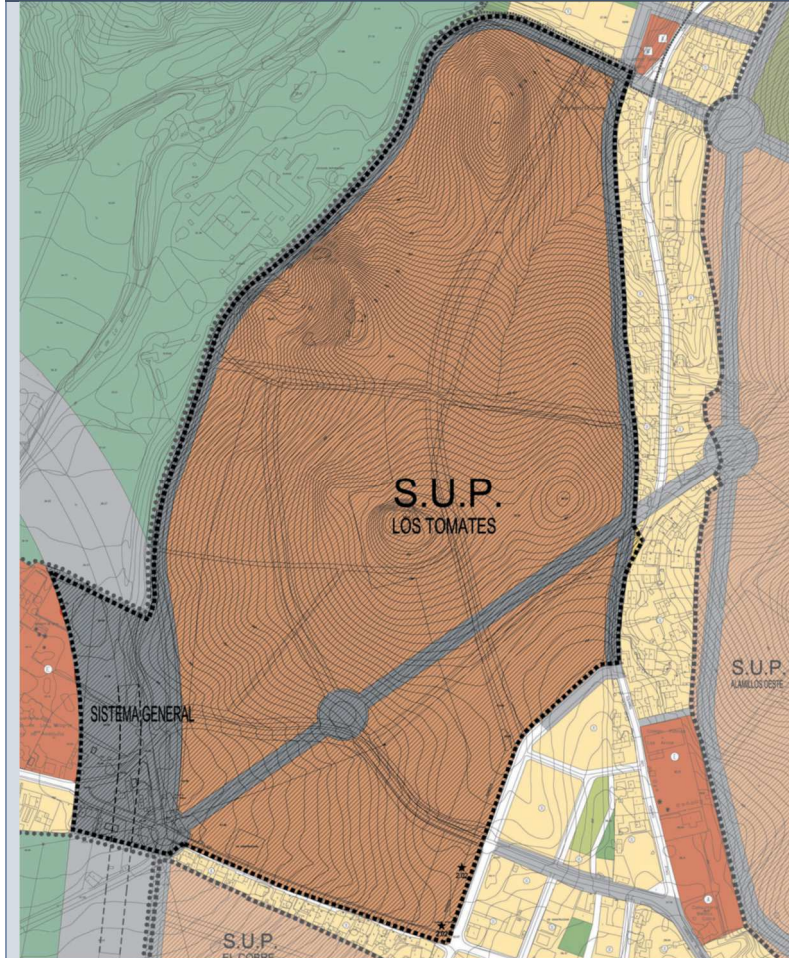
Los terrenos de este sector configuran una de las áreas más importantes de cara a la vertebración de la ciudad de Algeciras, constituyendo dentro del PGOU uno de los espacios destinados a la incorporación de la política de vivienda municipal. Cabe destacar que gracias a su posición baricéntrica, el desarrollo de esta zona, permitirá equilibrar los desajustes funcionales entre la zona Norte-Sur y la el Eje Oeste-Este

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
235.838 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
26.204 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
18.966 UA



**Suelo Urbanizable Sectorizado: SECTOR 5- LO TOMATES**



**DESCRIPCIÓN PGOU**

Los terrenos situados entre el polígono industrial "Cortijo Real", la cañada de "Los Tomates" y el trazado de la variante exterior debe ordenarse para satisfacer la demanda propia de la zona, que hasta el momento lo ha sido a costa de suelo público (montes de utilidad pública y vías pecuarias) o parcelaciones clandestinas (Oeste sector "Los Arcos"). El desarrollo definitivo deberá tener en cuenta la implantación de la variante exterior y la diversidad de usos existentes (residencial extensivo, cerrado e industrial) y poner en valor los restos del acueducto existente.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS  
78.465 UA
- MINIMA CESION DE APROV. A LA ADMINISTRACION  
8.718 UA
- MINIMOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTOS  
0 UA

Proyecto Piloto Alojamiento Población Envejecida: C/. CRISTOBAL COLÓN Nº 11

Información Catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9813512TF7091S0001ZF

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL CRISTOBAL COLON 11  
11201 ALGECIRAS [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1930

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 380

**PARCELA CATASTRAL**

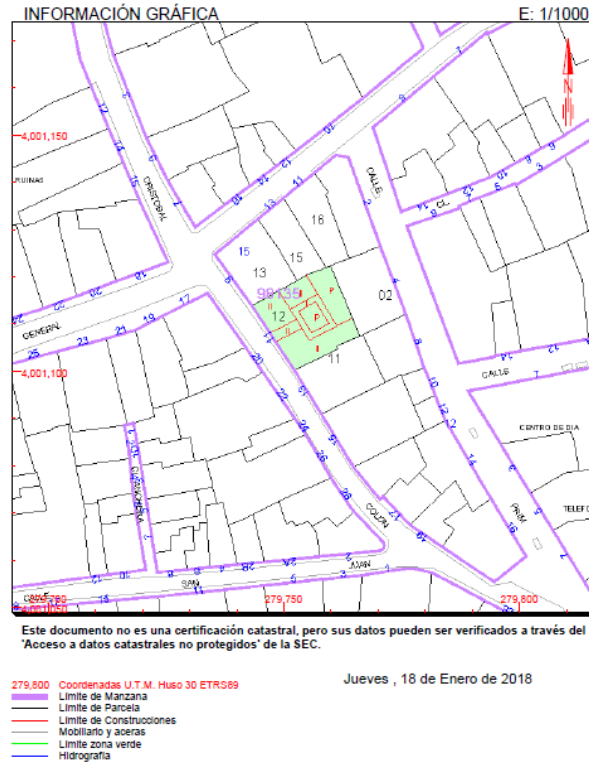
SITUACIÓN  
CL CRISTOBAL COLON 11  
ALGECIRAS [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 380      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 283      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	130
VIVIENDA	1	00	01	75
VIVIENDA	1	01	01	175

Información PGOU



Los elementos clasificados como "Arquitectura de notable interés arquitectónico" se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos las obras necesarias serán las precisas de conservación, restauración y rehabilitación. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el Catálogo individualizado.

Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

CATÁLOGO

2.09 CASA DEL CONSULADO C/ CRISTÓBAL COLÓN:

FUENTE: PGOU Algeciras 2001. Catálogo de Conjunto, Elementos, Sitios y Bienes de Especial Protección



**1.- IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO:**  
 Denominación: Casa del Consulado.  
 Localización geográfica: C/ Cristóbal Colón 11.  
 Referencia catastral: 98135-12.

**2.- CONTEXTO:**  
 Descripción del entorno: Calle del centro comercial, con abundantes edificios sustituidos en el entorno.

**3.- DATOS DEL ELEMENTO:**  
 Localización cronológica: Siglo XVIII.  
 Autor: Desconocido.  
 Usos actuales: Comercial.  
 Usos originales: Residencial.  
 Régimen jurídico y de propiedad: Particular.  
 Descripción tipológica y formal: Casa de dos plantas entre medianeras, con patio central con arcadas y escalera de bóvedas de arista, columnas y dóculos. Cinco huecos a fachada, con diestros y balcón corrido.  
 Sistema constructivo y materiales: Muros de carga, cubierta inclinada de teja árabe.  
 Ornamentales: Recercado clásico con medio punto en el hueco de entrada. Cercos laterales y balcón corrido central en planta alta, con capiteles clásicos con cornisas, de dentellones y frontón curvo. Cerrajería de hierro forjado.  
 Estilo o corriente arquitectónica: Barroco.  
 Modificaciones sufridas: Desconocida inadecuada comercial en planta baja. Las repisas de los balcones fueron sustituidas por perfiles de acero, hoy en mal estado.  
 Estado de conservación: Aparentemente no es muy malo, pero se desconoce su interior.  
 Información bibliográfica y documental: No se conoce.

**4.- VALORACIÓN DEL ELEMENTO:**  
 Individual: Edificio singular de notable valor por su fachada e interior.  
 En el conjunto: Forma parte de la escasa colección de edificios barrocos que se conservan.  
 Clasificación: Grado 2.

**5.- INTERVENCIONES POSIBLES SOBRE EL ELEMENTO:**  
 Obligadas: Conservación y mantenimiento.  
 Permitidas: Rehabilitación con modernización de interiores.  
 Prohibidas: Alteración de elementos originales de interés.  
 Recomendadas: Sustitución de repisas de balcones y decoración de planta baja.

## A. Planos delimitación inicial Zonas Prioritarias según Ejes de Actuación

FUENTE: EXC. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS. Área de Urbanismo

## B. Planos de Diagnóstico Global de los principales espacios de referencia en el municipio con necesidades de planificación en materia de vivienda

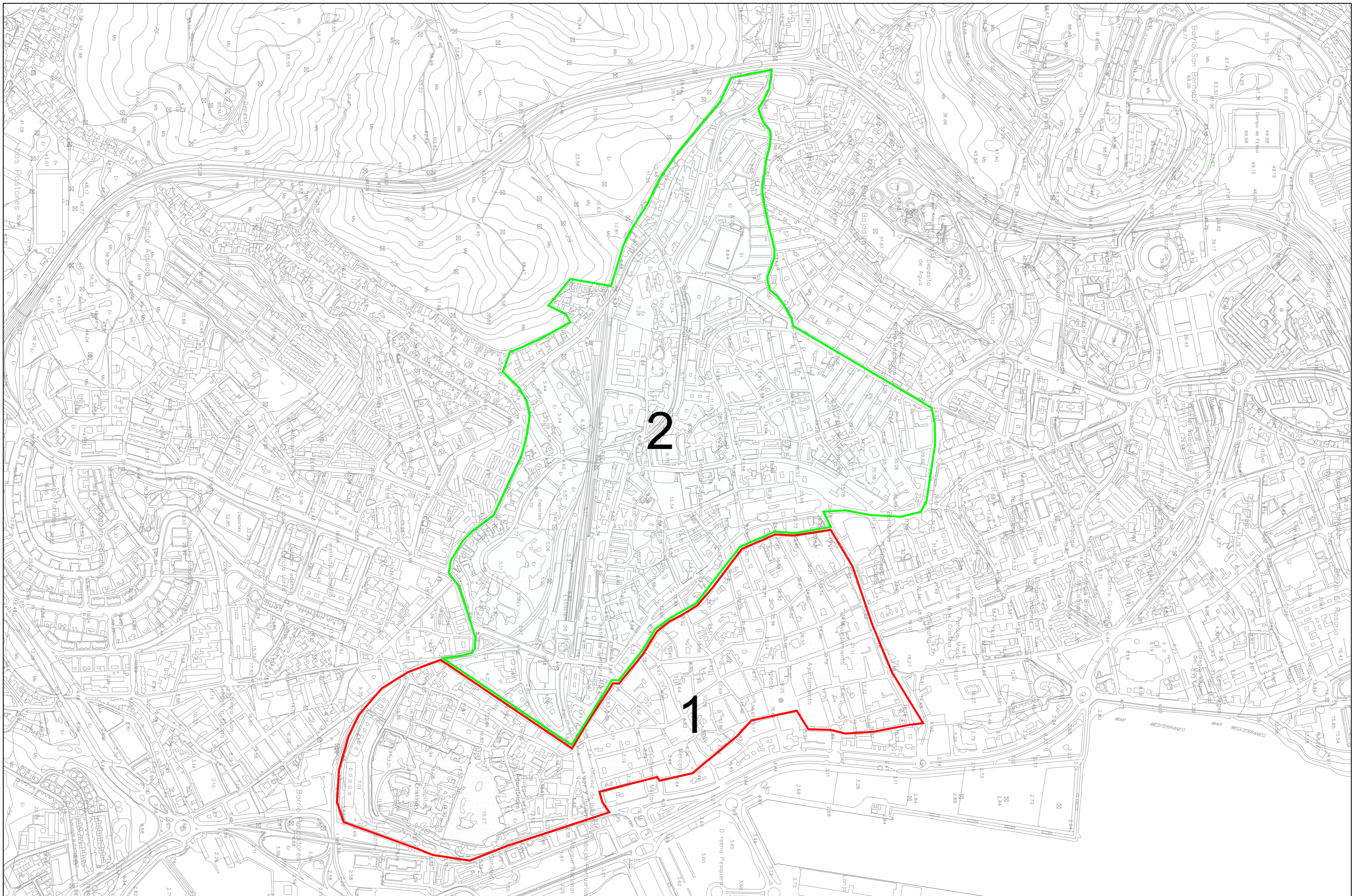



## A. Planos delimitación inicial Zonas Prioritarias según Ejes de Actuación

FUENTE: EXC. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS. Área de Urbanismo

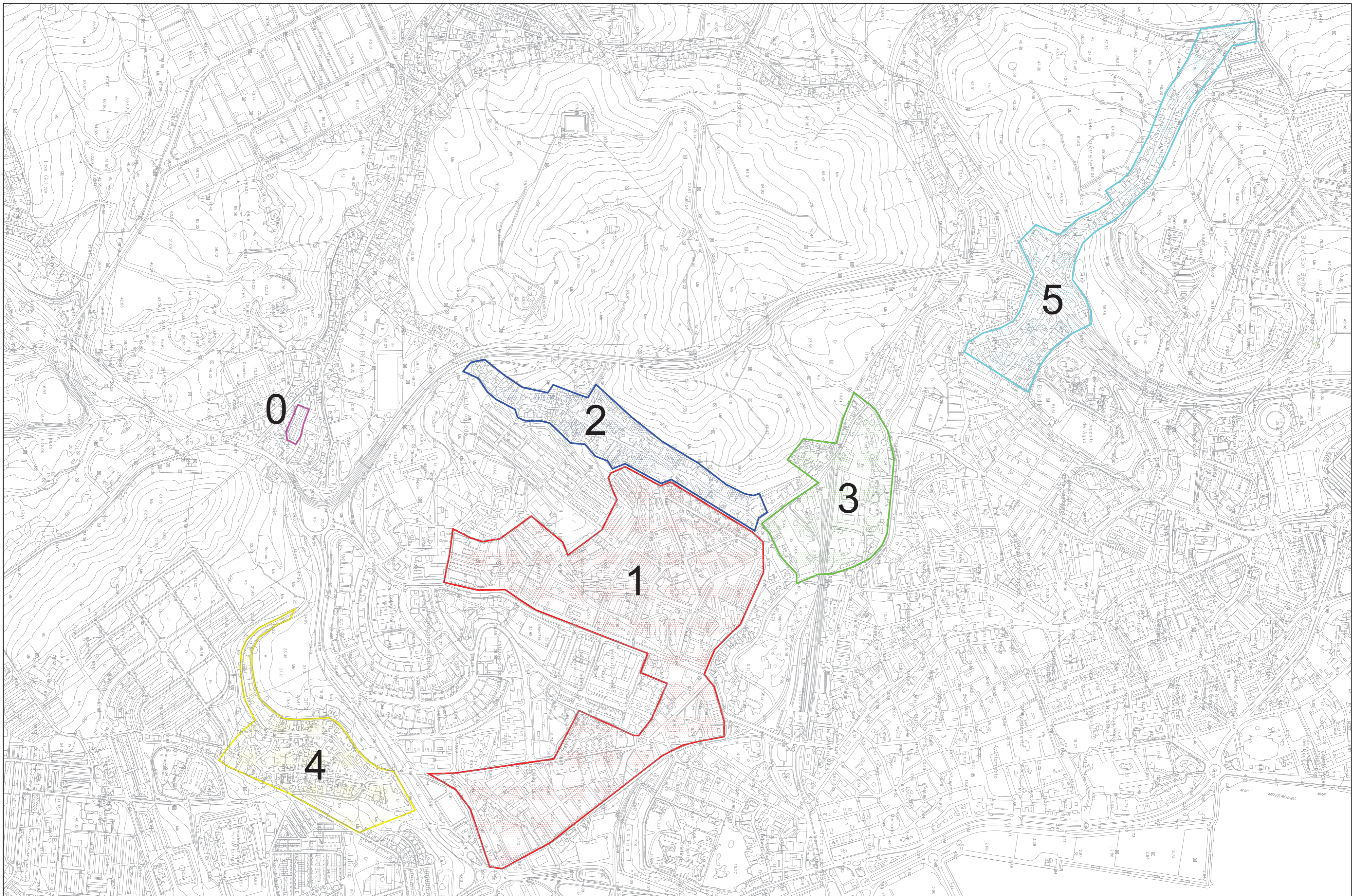













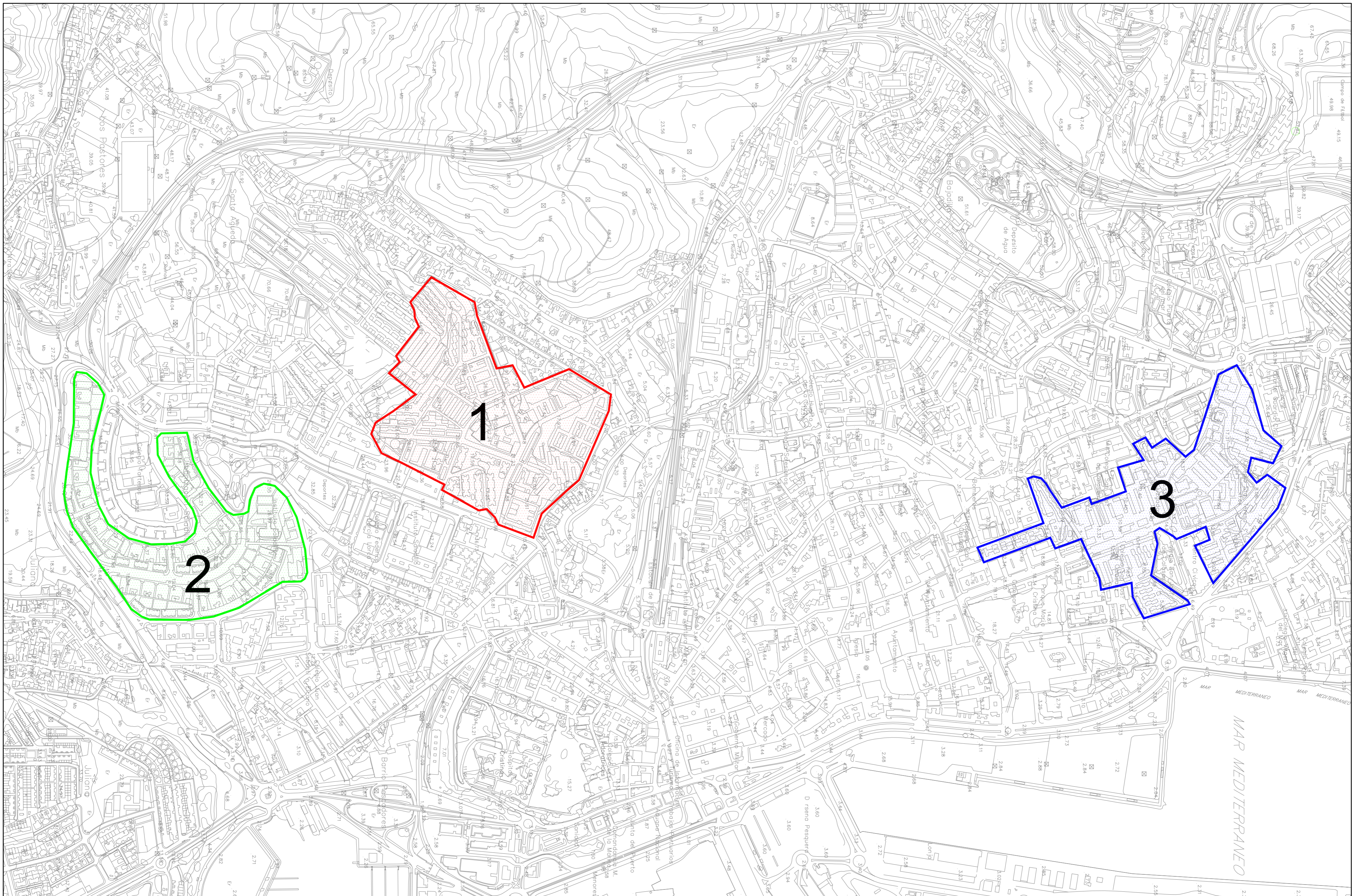
 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS GERENCIA DE URBANISMO</p>	<p>ZONA 1 <span style="color: red;">█</span> CENTRO HISTORICO</p> <p>ZONA 2 <span style="color: green;">█</span> ACCESO CENTRAL Y BAJADILLA BAJA</p>	ARCHIVO PLANOS	Nº PROYECTO	AUTORES	TITULO DE PLANO	PLANO Nº	<p>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO</p> <p>VIVIENDAS VACIAS</p>
		ARCHIVO DOCUM.		<p>ARQUITECTO MUNPAL JOSE GUILLERMO ALBEROLA VISEDO</p> <p>ARQUITECTO TEC. MUNPAL JOSE LUIS PORTILLO RIVAS</p>	EMPLAZAMIENTO	2	
				ESCALA.- 1:6000	FECHA: OCTUBRE 2017		









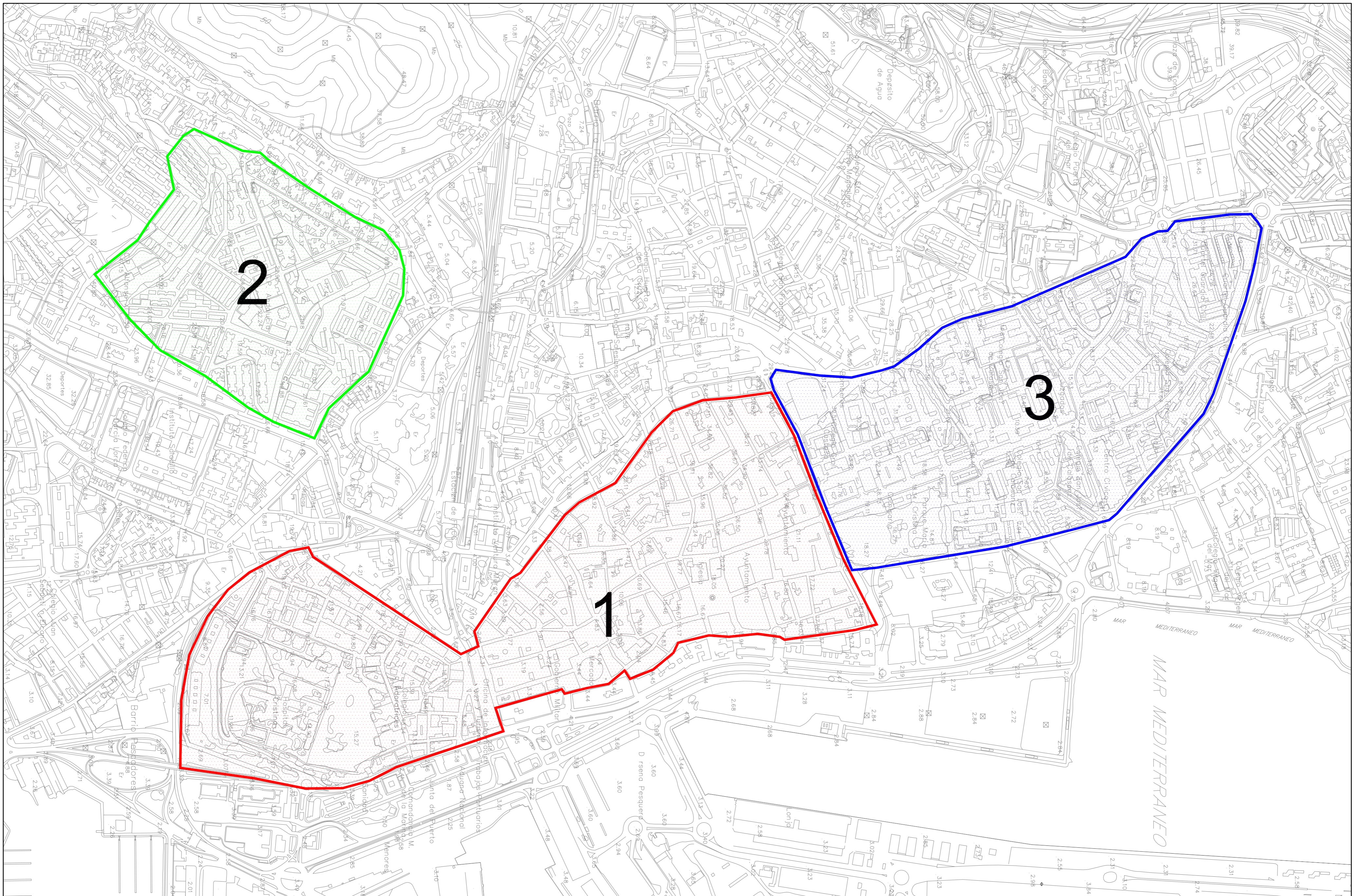
 <p><b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS</b> GERENCIA DE URBANISMO</p>	<p>ZONA 0  PADRE FLORES</p> <p>ZONA 1  PIÑERA ANTIGUA Y PESCADORES</p> <p>ZONA 2  CALLE ANDALUCIA</p> <p>ZONA 3  LA PERLITA</p> <p>ZONA 4  LA JULIANA</p> <p>ZONA 5  BAJADILLA ALTA Y SAGRADO CORAZON</p>	ARCHIVO PLANOS	Nº PROYECTO	AUTORES	TITULO DE PLANO	PLANO Nº	<p><b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO</b></p> <p>INFRAVIVIENDAS</p>
		ARCHIVO DOCUM.		<p>ARQUITECTO MUNPAL JOSE GUILLERMO ALBEROLA VISEDO</p> <p>ARQUITECTO TEC. MUNPAL JOSE LUIS PORTILLO RIVAS</p>	<p><b>EMPLAZAMIENTO</b></p>	<p><b>2</b></p>	
				ESCALA.- 1:7500	FECHA: OCTUBRE 2017		






 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS GERENCIA DE URBANISMO</p>	<p>ZONA 1  PIÑERA</p>	<p>ARCHIVO PLANOS Nº PROYECTO</p> <p>ARCHIVO DOCUM.</p>	<p>AUTORES</p> <p>ARQUITECTO MUNPAL JOSE GUILLERMO ALBEROLA VISEDO</p> <p>ARQUITECTO TEC. MUNPAL JOSE LUIS PORTILLO RIVAS</p>	<p>TITULO DE PLANO</p> <p><b>EMPLAZAMIENTO</b></p>	<p>PLANO Nº</p> <p><b>2</b></p>	<p>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO</p> <p>BARRERAS ARQUITECTONICAS (ASCENSORES)</p>		
	<p>ZONA 2  SALADILLO</p>						<p>ESCALA.- 1:6000</p>	<p>FECHA: OCTUBRE 2017</p>
	<p>ZONA 3  RECONQUISTA</p>							





 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS GERENCIA DE URBANISMO</p>	<p>ZONA 1 <span style="color: red;">█</span> CASCO HISTORICO</p>	<p>ARCHIVO PLANOS Nº PROYECTO</p> <p>ARCHIVO DOCUM.</p>	<p>AUTORES</p> <p>ARQUITECTO MUNICIPAL JOSE GUILLERMO ALBEROLA VISEDO</p> <p>ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL JOSE LUIS PORTILLO RIVAS</p>	<p>TITULO DE PLANO</p> <p>EMPLAZAMIENTO</p>	<p>PLANO Nº</p> <p><b>2</b></p>	<p>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO</p> <p>GESTION, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS</p>
	<p>ZONA 2 <span style="color: green;">█</span> PIÑERA</p>					
	<p>ZONA 3 <span style="color: blue;">█</span> RECONQUISTA</p>					
				<p>ESCALA.- 1:5000</p>	<p>FECHA: OCTUBRE 2017</p>	

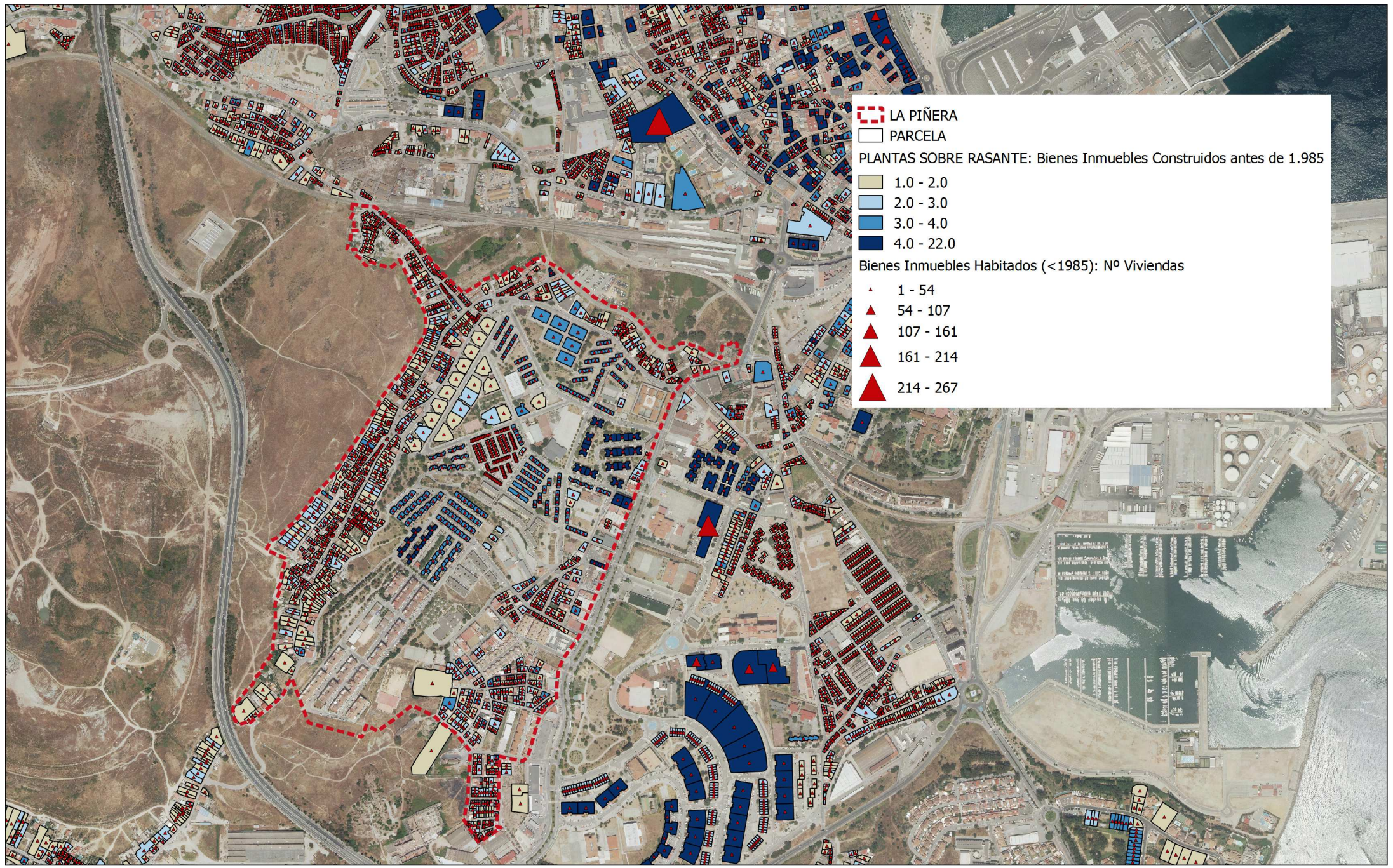




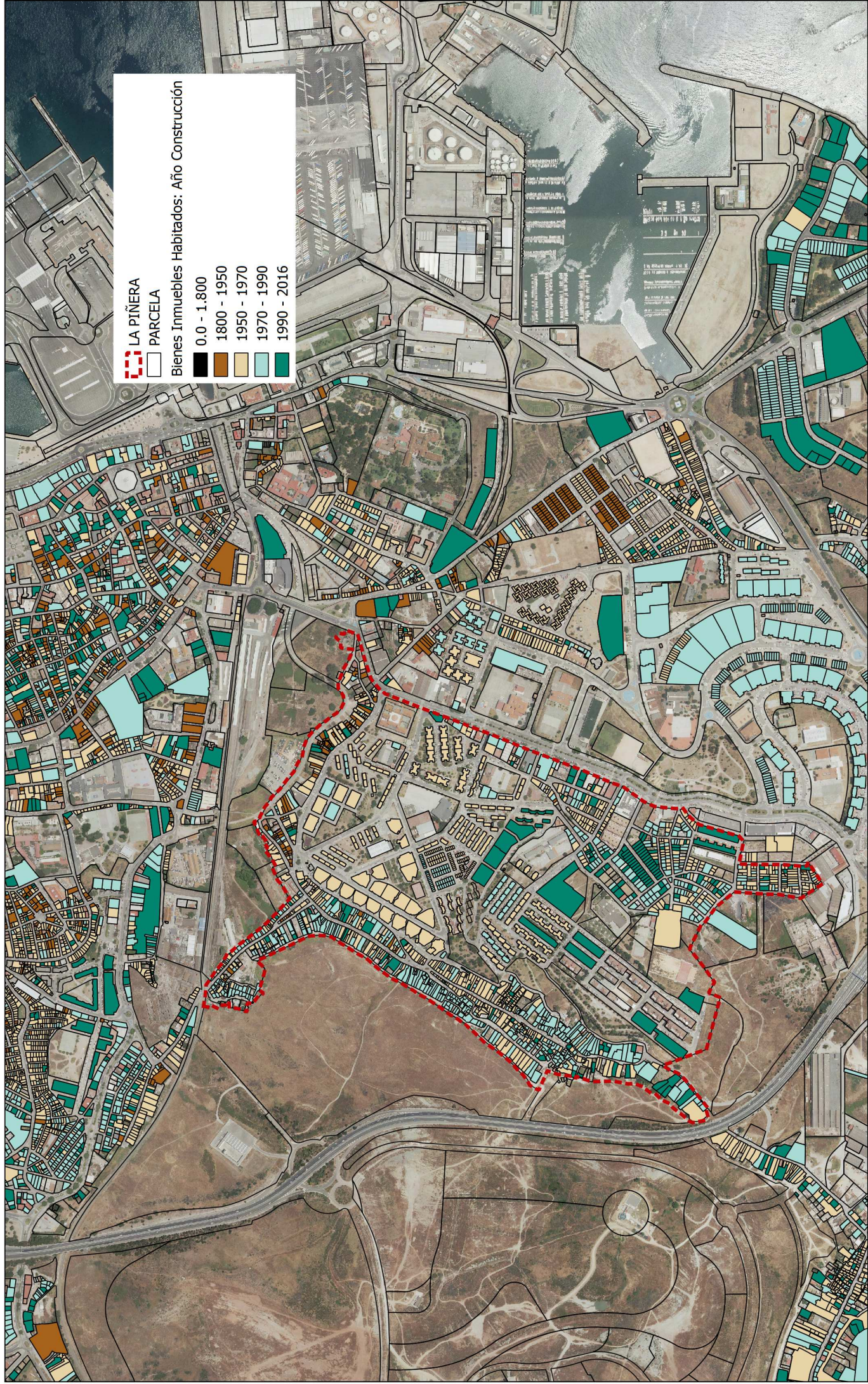
## B. Planos de Diagnóstico Global de los principales espacios de referencia en el municipio con necesidades de planificación en materia de vivienda











**LA PIÑERA**

**PARCELA**

**Bienes Inmuebles Habitados: Año Construcción**

- 0.0 - 1.800
- 1800 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2016

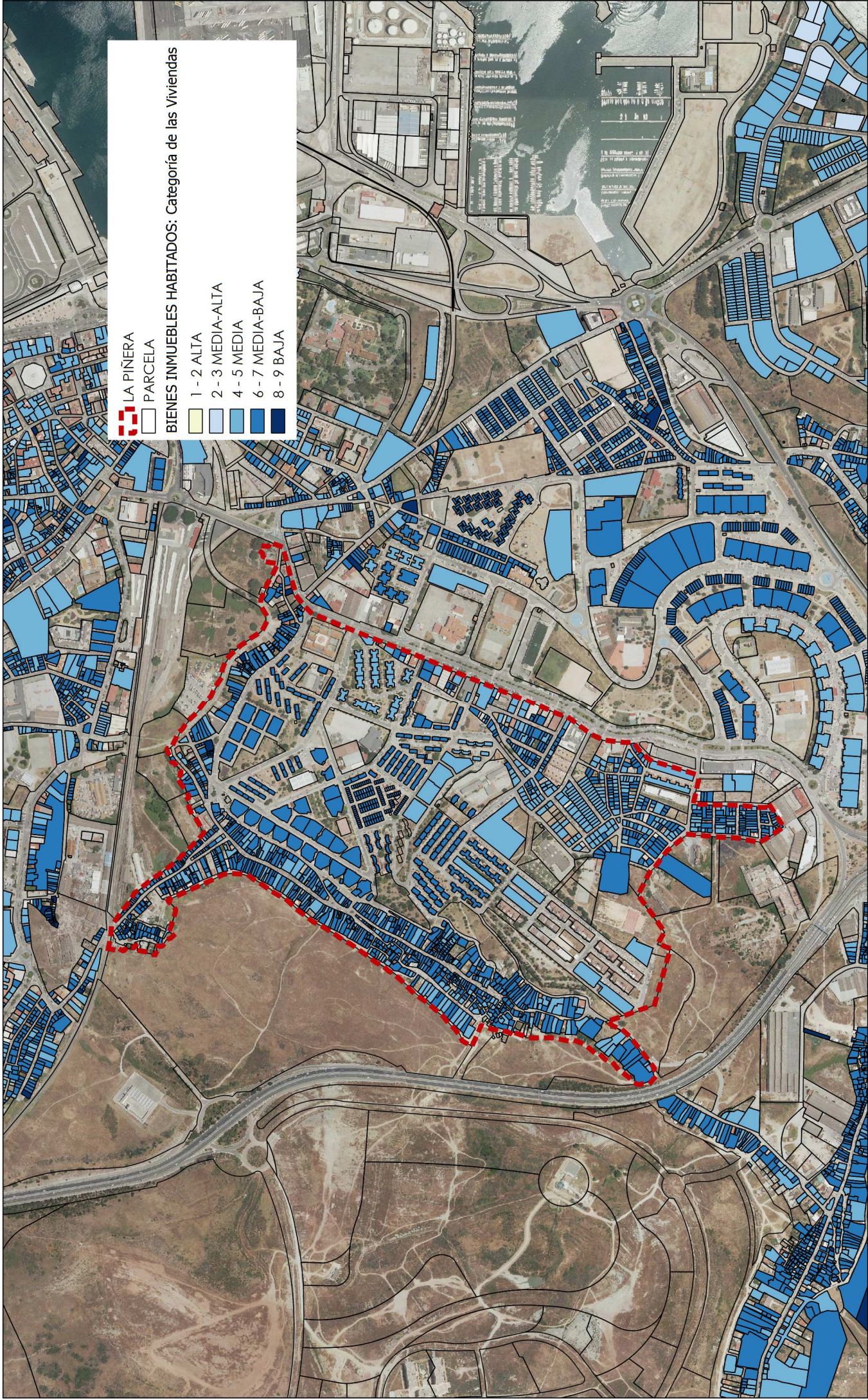
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023**

Plano 00: Barrio de la Piñera: Año de Construcción de los Bienes Inmuebles Habitados

Febrero 2018







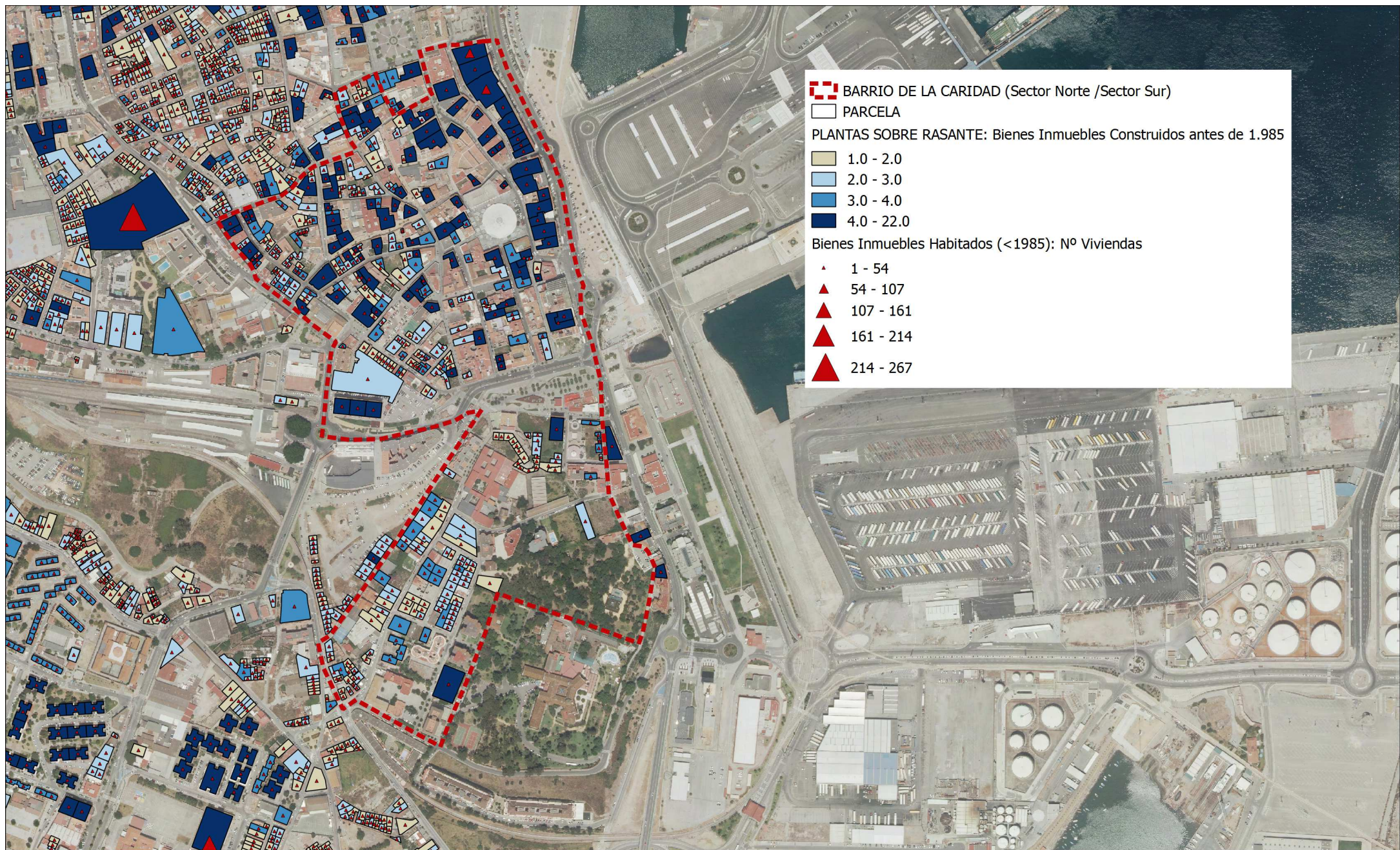
**LA PIÑERA**  
 PARCELA  
**BIENES INMUEBLES HABITADOS: Categoría de las Viviendas**  
 1 - 2 ALTA  
 2 - 3 MEDIA-ALTA  
 4 - 5 MEDIA  
 6 - 7 MEDIA-BAJA  
 8 - 9 BAJA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023

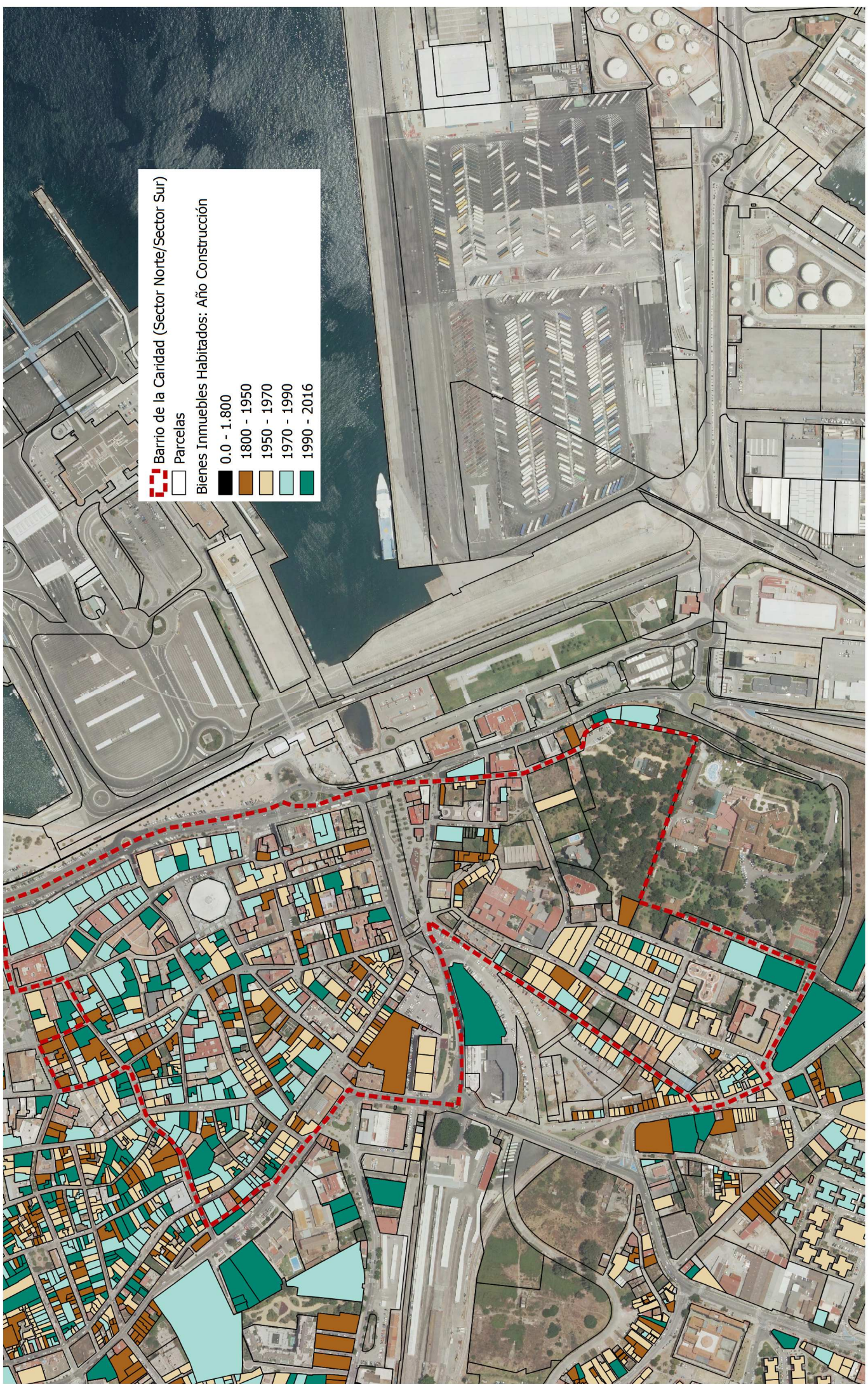
Plano 00: Barrio de la Piñera: Clasificación Categórica de las Viviendas (NORMA 20/R.D. 1020/93)

Febrero 2018













**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023**

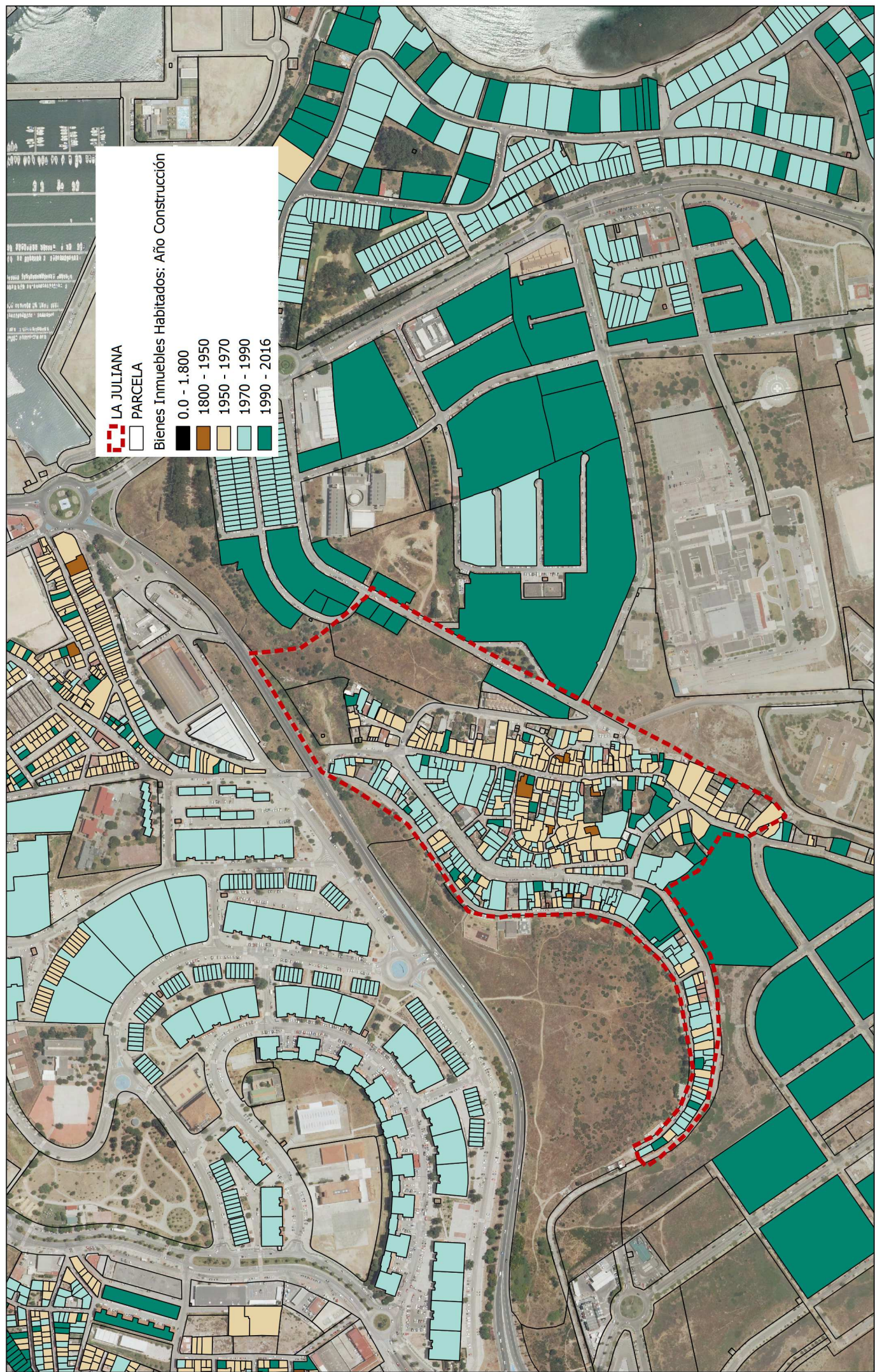
Plano 00: Barrio de la Caridad: Clasificación Categórica de las Viviendas (NORMA 20/R.D.1020/93)

Febrero 2018



**LA JULIANA**  
**PARCELA**  
**Bienes Inmuebles Habitados: Año Construcción**

0.0 - 1.800	1800 - 1950
1950 - 1970	1970 - 1990
1990 - 2016	



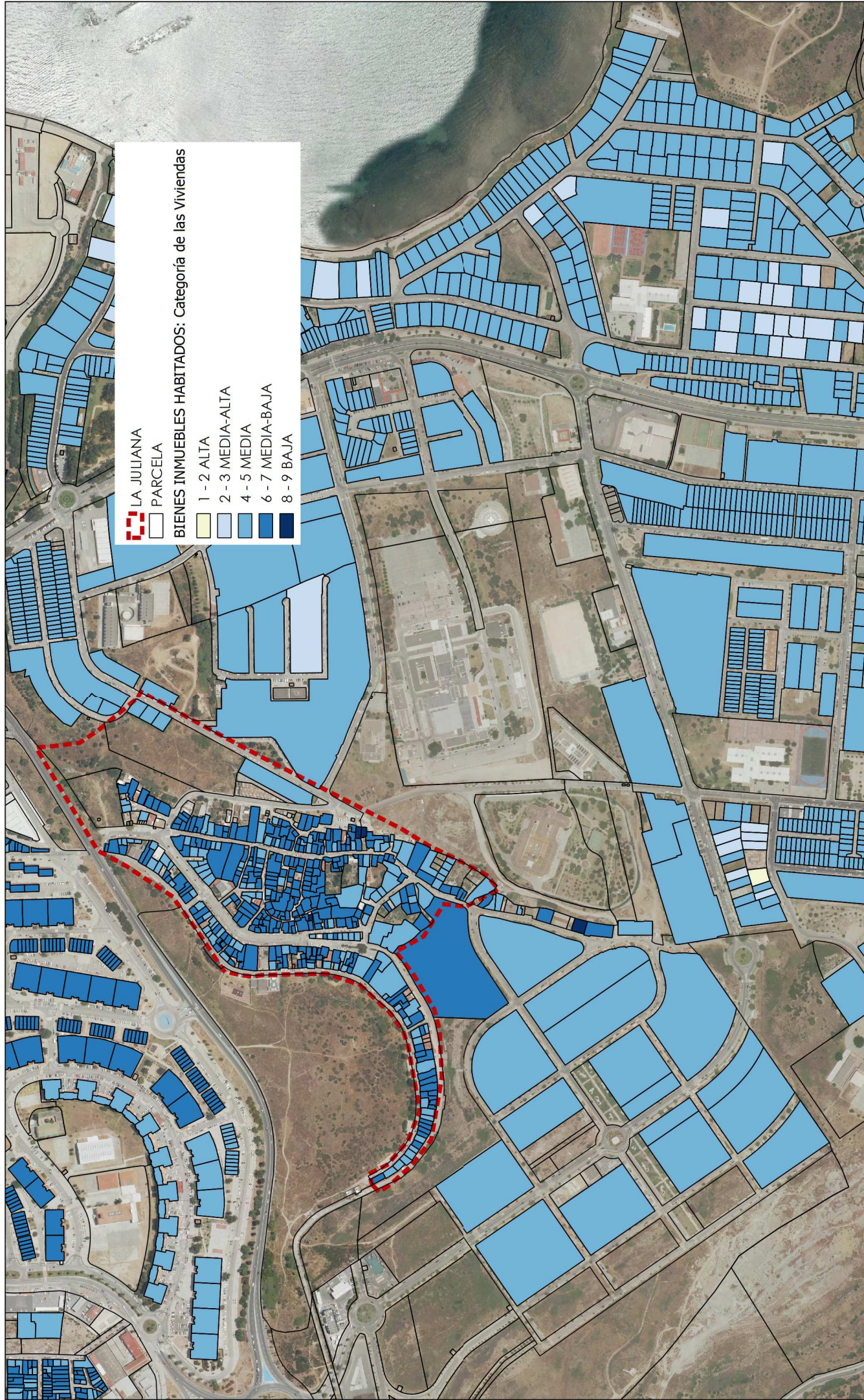
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023**

Plano 00: Barrio de LA JULIANA: Año de Construcción de los Bienes Inmuebles Habitados

Febrero 2018



















**SAN JOSÉ ARTESANO**

PARCELA

Bienes Inmuebles Habitados: Año Construcción

- 0.0 - 1.800
- 1800 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2016

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023**

Plano 00: Barrio de SAN JOSÉ ARTESANO: Año de Construcción de los Bienes Inmuebles Habitados

Febrero 2018







**SAN JOSÉ ARTESANO**

PARCELA

**BIENES INMUEBLES HABITADOS: Categoría de las Viviendas**

- 1 - 2 ALTA
- 2 - 3 MEDIA-ALTA
- 4 - 5 MEDIA
- 6 - 7 MEDIA-BAJA
- 8 - 9 BAJA

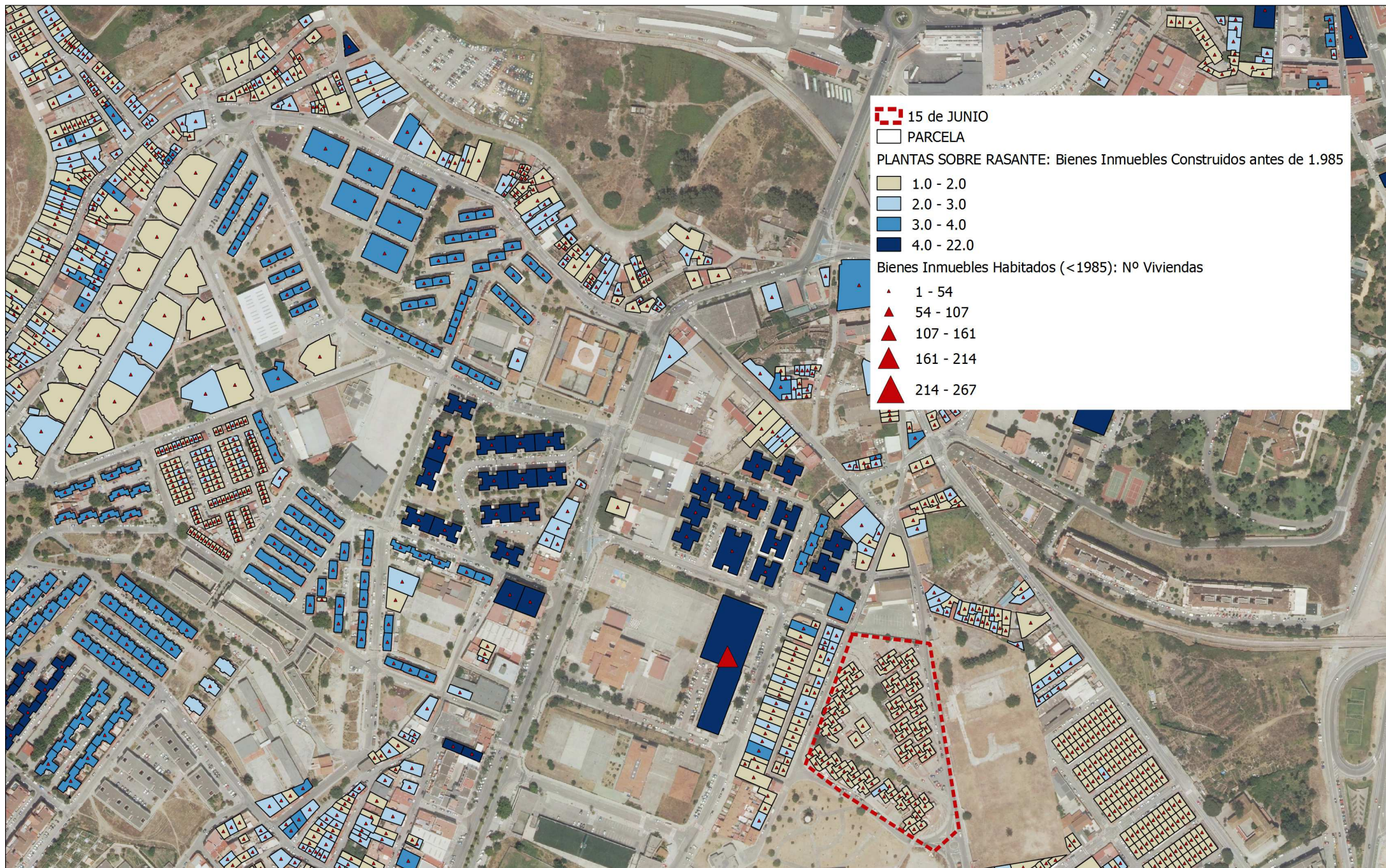
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023**

Plano 00: SAN JOSÉ ARTESANO: Clasificación Categoría de las Viviendas (NORMA 20/R.D.1020/93)

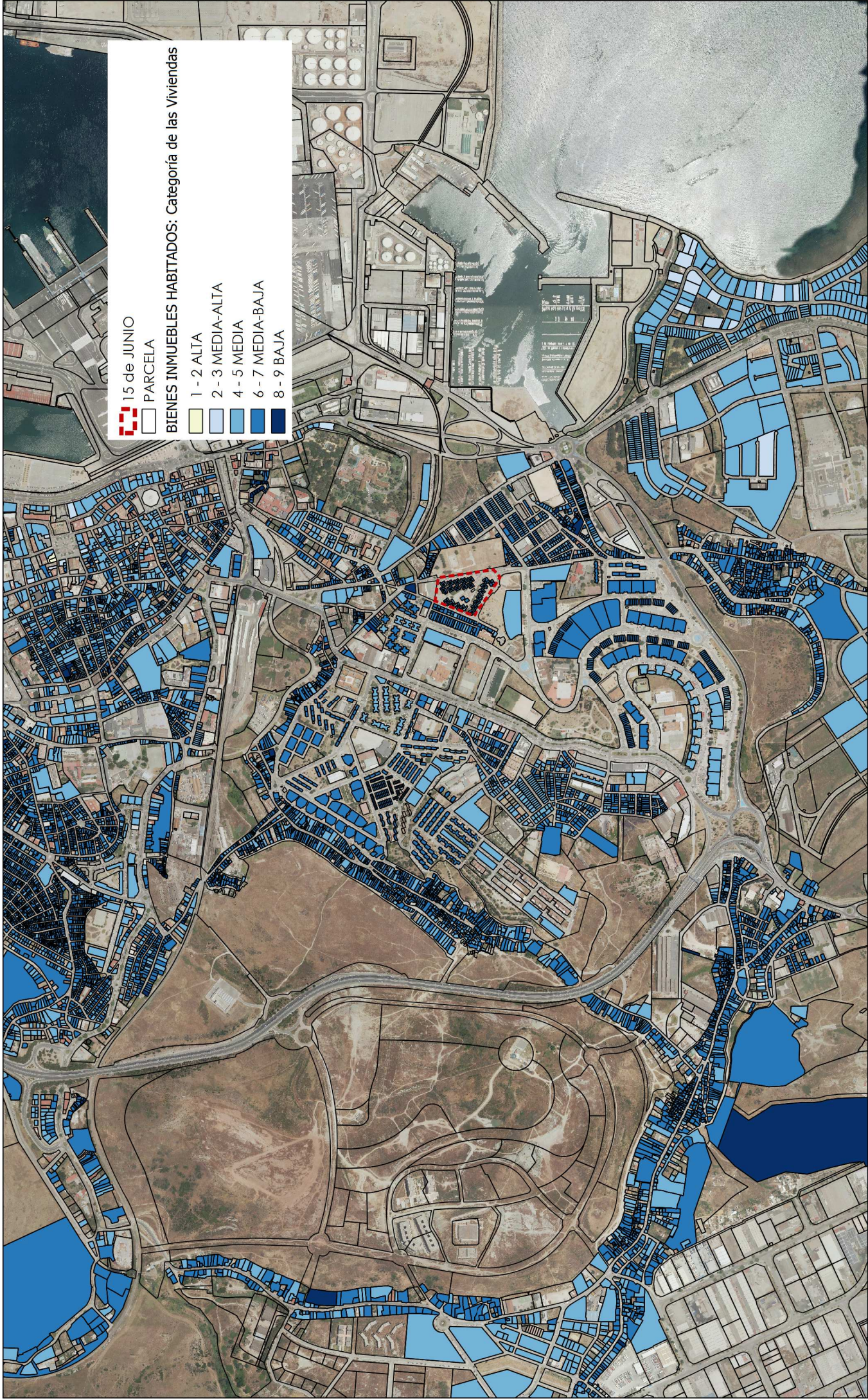
Febrero 2018











15 de JUNIO

PARCELA

BIENES INMUEBLES HABITADOS: Categoría de las Viviendas

- 1 - 2 ALTA
- 2 - 3 MEDIA-ALTA
- 4 - 5 MEDIA
- 6 - 7 MEDIA-BAJA
- 8 - 9 BAJA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023

Plano 00: Barrio 15 DE JUNIO: Clasificación Categórica de las Viviendas (NORMA 20/R.D. 1020/93)

Febrero 2018





15 de JUNIO

PARCELA

Bienes Inmuebles Habitados: Año Construcción

- 0.0 - 1.800
- 1800 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2016

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGERIRAS 2018-2023

Plano 00: Barrio 15 DE JUNIO: Año de Construcción de los Bienes Inmuebles Habitados

Febrero 2018







CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Ayuntamiento  
de Algeciras



# PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE ALGECIRAS

DOCUMENTO DE DEFINICIÓN Y PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES

Fase III: Programática

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023



## ÍNDICE

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....	2
6.1. MEMORIA: DEFINICIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN .....	2
6.1.1. Actuaciones sobre la Vivienda.....	7
6.1.2. Actuaciones enfocadas a la Rehabilitación.....	9
6.1.3. Fichas de Actuaciones Específicas.....	11
6.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN .....	31
6.2. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS .....	33
A. Fichas Informativas con Indicadores de los principales espacios enfocados a las actuaciones de Rehabilitación y planos de delimitación .....	35

## 6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 6.1. Memoria: Definición de Programas de Actuación

Atendiendo a lo establecido en el **Decreto 141/2016, de 2 de Agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras (2017-2022), **dará respuesta a los siguientes principios orientadores (art.4):**

- a) **Adaptabilidad:** Se trata de un Plan claramente realista y adaptable a diferentes ámbitos de la ciudad, a pesar de que se apuesta por la priorización de áreas concretas.
- b) **Cooperación:** Desde el inicio y puesta en marcha del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se ha apostado por la colaboración tanto a nivel interno dentro de las diferentes áreas que componen el ayuntamiento como a nivel externo, potenciándose la participación ciudadana, así como las posibles vías de cooperación con la Administración Pública.
- c) **Coordinación:** Clave a nivel interno entre las diferentes áreas implicadas en materia de vivienda
- d) **Descentralización:** Tal y como se ha comentado anteriormente, se apuesta por la mejora de la ciudad existente, priorizándose espacios concretos, dentro de las diferentes actuaciones a desarrollar.

**Nueva estructura de programas y subprogramas de AVRA**

Programas	Subprogramas
<b>1. PROMOCION DE SUELO</b>	Suelo residencial
	Suelo industrial y terciario
	Reservas de suelo
	Edificaciones de apoyo Desarrollos turísticos
<b>2. PROMOCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	Viviendas en venta
	Viviendas en alquiler
<b>3. REHABILITACION URBANA Y DE LA EDIFICACIÓN</b>	Rehabilitación de viviendas
	Rehabilitación de edificios Regeneración urbana
	Eficiencia energética de la edificación
<b>4. FOMENTO DEL ALQUILER Y OTROS SERVICIOS</b>	Gestión de la intermediación en el mercado de alquiler
	Gestión de ayudas al alquiler
	Gestión de fianzas
<b>5. ESPACIOS PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS Y ACTUACIONES SINGULARES</b>	Espacios públicos
	Equipamientos
	Actuaciones singulares
<b>6. GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA</b>	Gestión y administración
	Conservación y mantenimiento
<b>7. GESTIÓN DE OTROS ACTIVOS</b>	Gestión de activos
	Conservación y Mantenimiento



- e) **Participación:** imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del presente Plan sean asumidas por el conjunto de la población, para lo cual se han desarrollado diferentes mecanismos, que se han plasmado en el propio Plan de Participación ciudadana.
- f) **Transversalidad:** La concepción de la “Vivienda”, ya no solo como un derecho fundamental, si no como un eje transversal y condicionante de cara al desarrollo urbano, social y económico de la propia ciudad de Algeciras.
- g) **Responsabilidad social:** Presente a lo largo del desarrollo de todo el plan, destacando a modo de ejemplo, que se dará prioridad, entre otras, a la zona del centro histórico, siendo éste considerado, el ecosistema más próximo a las personas mayores, cuya conexión cultural y emotiva se encuentra actualmente más próxima a las necesidades de la población. En relación a ello, tal y como ha quedado reflejado en el Diagnóstico, la proyección de población para el 2022 es regresiva, yendo en aumento la población mayor de 65 años.
- h) **Transparencia:** Se trata de un Plan de Vivienda de, para y por la ciudadanía.

Bajo este marco normativo básico, se engloban los objetivos y estrategias básicas del presente plan, quedando su encuadre global tanto a nivel autonómico como estatal reflejado en las siguientes tablas adjuntas:

OBJETIVOS	EJES ESTRATÉGICOS	PROGRAMAS (Plan Estatal de Vivienda 2018-2021)
Obj.1 Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.	EJE I: Información y Acceso a la Ciudadanía (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Fomento del Parque de Viviendas en alquiler y creación de un registro específico para ello
Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías		Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
Obj.3 Renovación del Parque de Viviendas existente	EJE II: Uso, Conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente (actuaciones en REHABILITACIÓN)	Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas
Obj.4 Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.		Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social	EJE III: Acceso a la Vivienda (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Ayudas (personas mayores, jóvenes, desahuciados) Programa de viviendas para personas mayores

DETALLE DEL ENCUADRE DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PMVS DE ALGECIRAS CON LOS PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021



OBJETIVOS	EJES ESTRATÉGICOS	PROGRAMAS (Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020)
Obj.1 Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.	EJE I: Información y Acceso a la Ciudadanía (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Intermediación: Fomento del Parque Residencial de Viviendas en alquiler
Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías		Programa de Transformaciones Públicas Convenidas para la eliminación de la Infravivienda
Obj.3 Renovación del Parque de Viviendas existente	EJE II: Uso, Conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente (actuaciones en REHABILITACIÓN)	Programa de Rehabilitación Energética del parque Público Residencial
Obj.4 Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.		Programa de Rehabilitación Urbana: Áreas de Rehabilitación Integral
Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social		Programa de Rehabilitación Urbana: Regeneración de Espacio Público (CIUDAD AMABLE)
	EJE III: Acceso a la Vivienda (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública

DETALLE DEL ENCUADRE DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PMVS DE ALGECIRAS CON LOS PROGRAMAS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020)

En base a estos conceptos básicos y encuadrado en las líneas que actualmente se rigen en materia de vivienda, tanto en la administración estatal como en la autonómica, se han establecidos dos grandes grupos de actuaciones claramente diferenciadas, actuaciones en vivienda y actuaciones enfocadas a la Rehabilitación, que deberán desarrollarse en el periodo de 5 años establecido (2018-2023). En relación a ello, y tal como se establece en el art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, **tras dichos 5 años de vigencia, el Plan será revisado y adaptado conforme a la evolución de la normativa tanto autonómica como estatal.**

Para el desarrollo de las diferentes actuaciones tanto sobre la Vivienda como sobre Rehabilitación, el Ayuntamiento de Algeciras ha centrado sus principios en **criterios de desarrollo sostenible y cohesión social**, pensando más en la consolidación del Parque de Viviendas ya existente en el municipio que en el crecimiento del mismo, todo ello, **con la finalidad de potenciar sus efectivos actuales, en lugar de generar nuevos efectivos que conllevarían nuevos costes y necesidades de mantenimiento y consolidación.**

En este sentido, **la presente relación de actuaciones a desarrollar se encuentra claramente supeditada a los programas de acuerdos que se firmen entre la propio Junta de Andalucía, otras administraciones competentes, otros organismos, etc. y el propio Ayuntamiento**, los cuales estarán **encaminados en gran medida a la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral**, actuaciones de regeneración del espacio público, rehabilitación de edificios públicos entre otros, todos ellos, encaminados a la erradicación de la infravivienda dentro del municipio de Algeciras, así como a la mejora de la ciudad existente, pudiéndose contar del mismo modo, con la ayuda de **fondos europeos**, los cuáles en la actualidad también permiten cofinanciar este tipo de operaciones.

Finalmente, dentro del análisis estratégico inicial y las diferentes áreas y zonas con necesidades detectadas a nivel global en el municipio, se han establecido las siguientes actuaciones concretas en materia de vivienda y rehabilitación.



### 6.1.1. Actuaciones sobre la Vivienda

En materia de vivienda, y atendiendo al eje argumental establecido, se hará especial incidencia en dotar al municipio de herramientas básicas que permitan el mayor y mejor control del parque de viviendas existente.

<b>Obj.1 Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.</b>	<b>EJE I: Información y Acceso a la Ciudadanía (actuaciones en VIVIENDA)</b>
<b>Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías</b>	<b>EJE II: Uso, Conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente (actuaciones en REHABILITACIÓN)</b>
<b>Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social</b>	<b>EJE III: Acceso a la Vivienda (actuaciones en VIVIENDA)</b>

A1_Acceso y Uso Eficiente del Parque Residencial	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>A_1.1 Defensa de la Vivienda</b>	
Creación Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación	O1/ E1
Fondo Social de Vivienda	O1/ E1
Protocolo municipal de actuación ante los desahucios, atención a las familias afectadas y creación de la oficina municipal en defensa de la vivienda	O1/ E1
<b>A_1.2 Viviendas Deshabitadas</b>	
Necesidad de Censo y Valoración de Viviendas Disponibles en la Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla Baja	O1/ E1
Gestión de Bolsas de Viviendas Deshabitadas en la Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla Baja	O2/E2
<b>A_1.3 Gestión, Mantenimiento y Control Parque Viviendas</b>	
Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las inspecciones técnicas de edificios (Convenio Ayuntamiento Colegio Arquitectos)	O2/E2

A2_Promoción de Vivienda/Alojamiento	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>A_2.1 Promoción Viviendas (Finalización Promociones de Viviendas)</b>	
Los Tomates (SECTOR 5) 41 vivienda	O5/E3

A3_Suelo	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>A_3.1 Patrimonio Municipal del Suelo</b>	
Reconversión y Compra del Edificio situado en C/. Cristóbal Colón nº 11 destinado a solución habitacional para personas mayores	O5/E3
Cesión 10% de Suelo de aprovechamiento para promoción pública (UE-2 PE.11 acceso sur (1.252 m <sup>2</sup> ))	O5/E3



### 6.1.2. Actuaciones enfocadas a la Rehabilitación

<b>Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías</b>	<b>EJE II: Uso, Conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente (actuaciones en REHABILITACIÓN)</b>
<b>Obj.3 Renovación del Parque de Viviendas existente</b>	Cabe destacar, que, dentro de este ámbito, para cualquier actuación de Rehabilitación, el <b>Ayuntamiento aportará el 95% del ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras), que actualmente se encuentra entorno al 3,8% del presupuesto total de ejecución.</b>
<b>Obj.4 Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.</b>	Durante las diferentes actuaciones de Rehabilitación, desde el Ayuntamiento se contemplarán <b>medidas específicas para el realojo de las familias afectadas</b> , tomándose como referencia <b>el Fondo Social de Viviendas</b> existente en el municipio, así como la <b>disponibilidad del propio Parque Público de Viviendas</b> . Para ello se realizará un <b>estudio previo desde el Área de Bienestar Social</b> de cada situación en particular.

	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>B1 Eliminación de la Infravivienda</b>	
<b>B_1.1 Defensa de la Vivienda (5 zonas prioritarias)</b>	
<b>B_1.1.1 Grupo CA-8 La Piñera (CRITICA) 120 viviendas</b>	O3/E2
<b>B_1.1.2 Barrio de la Caridad (PRIORITARIA)</b>	O3/E2
<b>B_1.1.3 Calle Andalucía (PRIORITARIA)</b>	O3/E2
<b>B_1.1.4 La Juliana (PRIORITARIA)</b>	O3/E2
<b>B_1.1.5 Bajadilla y Sagrado Corazón (PRIORITARIA)</b>	O3/E2

Previo a un análisis mucho más pormenorizado y exhaustivo de cada uno de estos espacios, con mayores necesidades dentro del municipio, y de cara a poder aproximarnos en la medida de lo posible a la realidad global de cada uno de ellos, se establece como anexo al presente documento una **recopilación de los principales indicadores de población, viviendas y edificios** de las **secciones censales en las que se ubican** (VER ANEXO A)

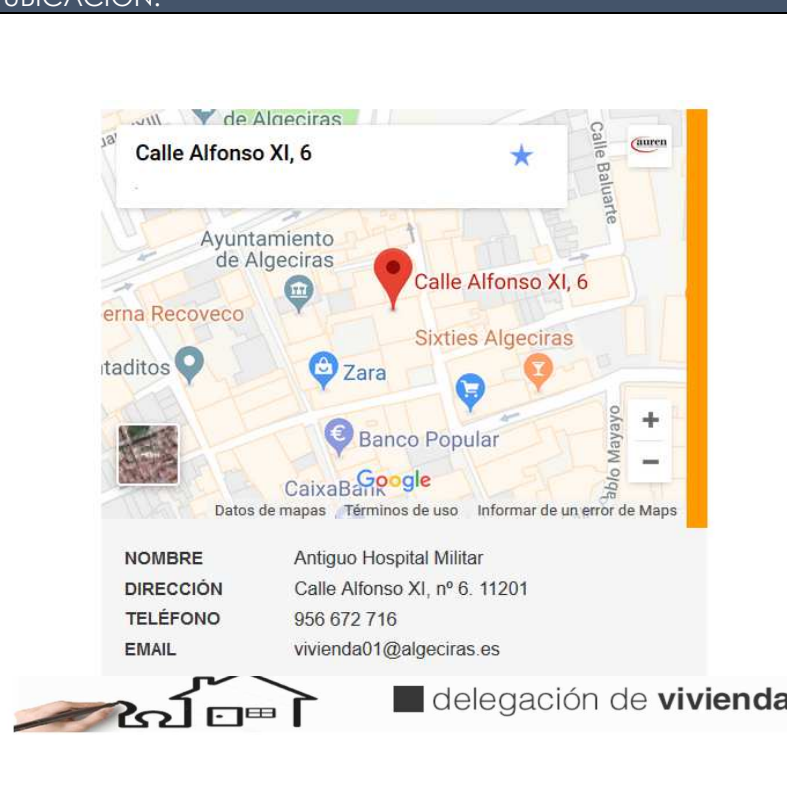
B2 Rehabilitación, conservación y mejora del Parque Residencial	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>B_2.1 Rehabilitación de Edificios Residenciales y Viviendas (100 actuaciones) (Rehabilitación Edificatoria y Programa de Eficiencia Energética)</b>	
<b>B2.1.1</b> Zona de San José Artesano	O3/E2
<b>B2.1.2</b> Las Colinas	O3/E2
<b>B2.1.3</b> La Granja - Urb. Averroes	O3/E2
<b>B2.1.4</b> Reconquista	O3/E2
<b>B2.1.5</b> Piñera	O3/E2
<b>B2.1.6</b> Saladillo	O3/E2
<b>B_2.2 Rehabilitación Autónoma y Adecuación Funcional (100 actuaciones)</b>	
De aplicación a todo el término municipal de Algeciras	O3/E2
<b>B_2.3 Rehabilitación Autónoma y Adecuación Funcional (100 actuaciones)</b>	
De aplicación a todo el término municipal de Algeciras	O3/E2
<b>B_2.4 Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial</b>	
<i>Bloque Portales 31/33/35 Calle Juan Pérez Arriete (32 viviendas)</i>	O3/E2

B3 Mejora de la Ciudad Existente	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>B_3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>	
<b>B3.1.1</b> Regeneración Urbana de <b>Barrio San José Artesano</b>	O4/E2
<b>B3.1.2</b> Unificación de Fachadas Zona Centro-San Isidro/Casco Histórico (posibilidad colaboración público-privada)	O4/E2
<b>B3.1.3</b> Regeneración Urbana de la Zona "Patio del Coral"	O4/E2
<b>B3.1.4</b> Grupo CA-8 La Piñera ( <b>URGENTE</b> ) 24 viviendas	O4/E2
<b>B3.1.5</b> Resto de la Piñera ( <b>URGENTE C/. Espíritu Santo; 16 viviendas</b> )	O4/E2
<b>B3.1.6</b> Barriada 15 de Junio ( <b>URGENTE</b> ) 90 viviendas	O4/E2


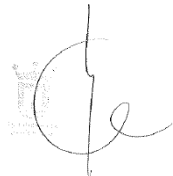


### 6.1.3. Fichas de Actuaciones Específicas

A continuación, se desarrollan cada una de actuaciones previstas mediante fichas explicativas, dónde se han establecido 3 niveles de prioridad, prioritario, urgente y crítico.



AMBITO:	<b>A-VIVIENDA</b>			UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>A1_ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>A1.1 Defensa de la Vivienda</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.1.1</b> Creación Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación				
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b> URGENTE	CRÍTICO		
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	Desde 2018-2019				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	Todo el Municipio (54.075 viviendas Totales; 42.690 Principales, el 78,94%; 11.385 No Principales, el 21,05% -CENSO 2011-)				
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA <sup>1</sup> :	<b>75.000 euros año/Aprox. (Recursos internos propios)</b>				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN</b> (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):					
<p> Junto con el desarrollo de <b>bases de datos, registros y herramientas de control</b>, como por ejemplo los Sistemas de Información Geográfica (con apoyo desde la propia área de urbanismo), se ejecutarán Reuniones de seguimiento trimestrales e informes mensuales para el control de expedientes. Todo ello de cara sentar las bases para la consolidación de un <b>observatorio de la vivienda en el municipio de Algeciras</b>, gestionado bajo los recursos internos de la propia Delegación de Vivienda y en continua relación con el resto de delegaciones, bienestar social, fomento, etc. Desde dicha Observatorio se prestará especial interés a la actualización <b>el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas</b>. Del mismo modo, se contemplarán las funciones propias de <b>apoyo a la Delegación Territorial de la Oficina Municipal en defensa de la vivienda</b>.</p>					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
<p> Se trata esta de una actuación también encaminada claramente hacia la <b>mejora de la información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda y que claramente promulga por la defensa de la vivienda en el municipio</b>. En Base a ello, aunque inicialmente se desarrollará con recursos internos, se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para su puesta en marcha mediante el desarrollo de acuerdos-convenios con la propia Junta de Andalucía.</p>					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

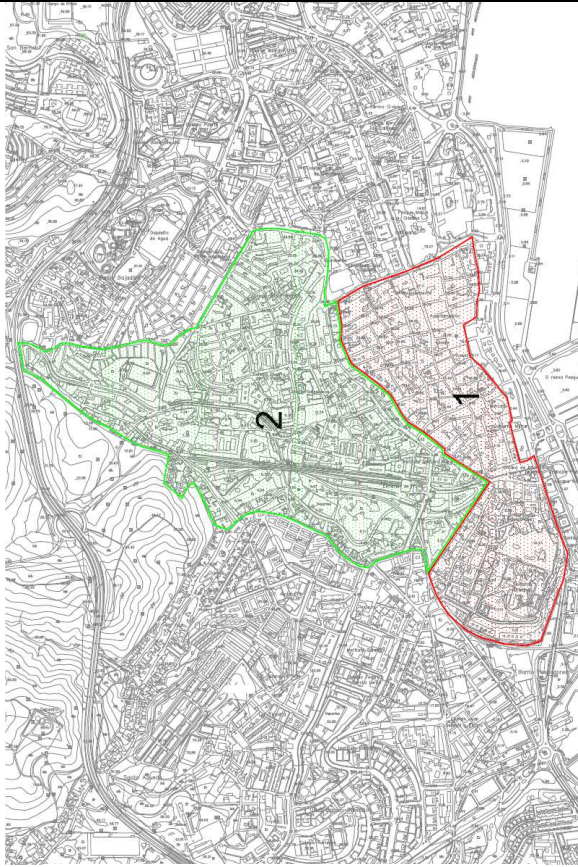
AMBITO:		A-VIVIENDA			DETALLE PROTOCOLO DE ADHESIÓN FIRMADO:
OBJETIVO:	<b>A1_ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				 <p style="text-align: center;"><b>PROTOCOLO DE ADHESIÓN DE AYUNTAMIENTOS AL CONVENIO PARA LA CREACIÓN DE FONDOS SOCIALES DE VIVIENDAS.</b></p> <p style="text-align: center;">En Algeciras, a 9 de mayo de 2013</p> <p style="text-align: center;">El Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, y en representación del mismo, en cumplimiento del acuerdo plenario adoptado en sesión de 26 de abril de 2013 se adhiere al Convenio para la creación de fondos sociales de vivienda, suscrito entre los Ministerios de Fomento, Economía y Competitividad y de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, la Federación Española de Municipios y Provincias y varias entidades de crédito de fecha 17 de enero de dos mil trece, aceptando todas la cláusulas y condiciones que figuran en dicho Convenio.</p> <p style="text-align: center;">Y para que conste, se firma el presente protocolo de Adhesión en el lugar y fecha indicados.</p> <div style="text-align: center;">               Fdo. José Ignacio Landaluze Calleja         </div>
TIPO:	<b>A1.1 Defensa de la Vivienda</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.1.2 Fondo Social de Vivienda</b>				
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b>	URGENTE	CRÍTICO	
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	Desde 2018 y hasta 2023				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	-todo el municipio- Se estiman unas 200; 40/año				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	120.000 euros/aprox.				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):</b>					
Objetivos Fundamentales de esta iniciativa: a) Asesorar a quienes soliciten información sobre el procedimiento para solicitar una vivienda de los fondos sociales. b) Emitir, en el plazo previsto, el informe sobre la valoración de las circunstancias sociales de las unidades familiares que componen las diferentes solicitudes c) Colaborar con las entidades de crédito, cuando así lo acuerden con éstas, en la evaluación de las solicitudes, d) Difundir en su territorio e informar a sus ciudadanos sobre el objeto y contenido del presente Convenio.					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
Es una iniciativa del Gobierno de España recogida en el Convenio del Fondo Social de Viviendas (FSV) derivado del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. (Como referencia el municipio tiene recogidas 64 ayudas en el año 2013)					
A través de este Convenio se constituye un fondo social de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura mediante su arrendamiento a aquellas personas que pierden su vivienda habitual. Esta situación puede haber sido provocada por el impago de un préstamo hipotecario (hayan sido o no desalojadas) o como resultado de una dación en pago, y que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad social.					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



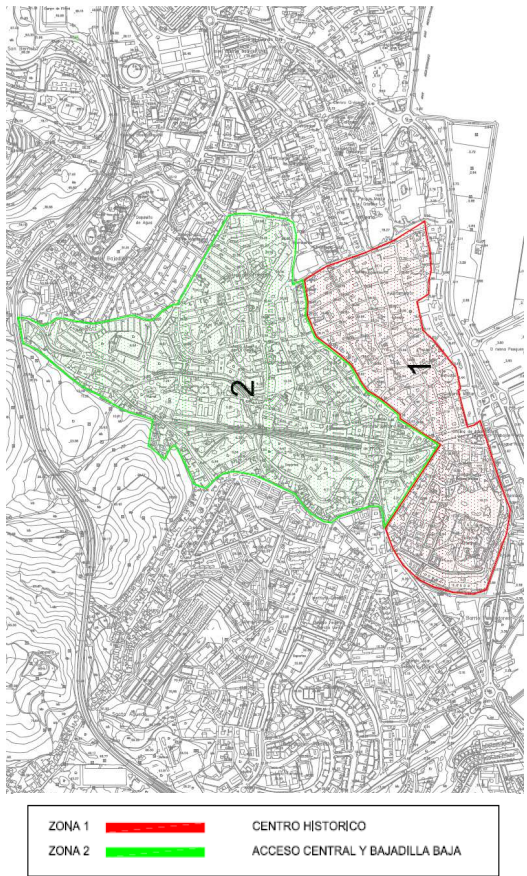
AMBITO:	A-VIVIENDA				UBICACIÓN:
OBJETIVO:	<b>A1 ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				 <p><b>PROTOCOLO MUNICIPAL DE ACTUACIÓN ANTE LOS DESAHUCIOS, ATENCIÓN A LAS FAMILIAS AFECTADAS Y CREACIÓN DE LA OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA</b></p> <p>Atendiendo al propósito de prevenir y paliar las situaciones de desahucio de las viviendas que constituyen el domicilio habitual de los ciudadanos, especialmente los que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, y teniendo en cuenta los siguientes</p> <p style="text-align: center;"><b>ANTECEDENTES</b></p> <p><b>PRIMERO</b>- Los servicios técnicos municipales vienen detectando situaciones de vulnerabilidad sin alternativa habitacional por la pérdida de la vivienda habitual, bien por ejecución hipotecaria, o bien y en aumento, por el lanzamiento de su vivienda habitual por impago del alquiler.</p> <p><b>SEGUNDO</b>- Las familias incurso en un procedimiento de desahucio deben ser atendidas de forma integral, intentando conocer todos los aspectos que han llevado a la situación y trabajando con ellos en la resolución.</p> <p><b>TERCERO</b>- Por la diversidad de los aspectos implicados y para evitar las situaciones de exclusión social derivadas de la pérdida de la vivienda, resulta preciso unificar y coordinar las estrategias de actuación ante situaciones de desahucio de su vivienda habitual y búsqueda de solución habitacional.</p> <p style="text-align: center;"><b>FUNDAMENTO JURIDICO</b></p> <p>La Constitución Española en su artículo 47 establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, también exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica.</p> <p>Desde el Estado se ha adoptado algunas medidas para proteger a los deudores hipotecarios: el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y la ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.</p> <p>La legislación autonómica, artículo 9.2 Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, atribuye a los Ayuntamientos como competencias propias la promoción y gestión de viviendas y la elaboración y ejecución de los correspondientes planes municipales de vivienda, en cuyo contenido, según se recoge en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, hace referencia en su artículo 13 que se deben establecer, entre otros y como contenido mínimo: "a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones</p>
TIPO:	<b>A1.1 Defensa de la Vivienda</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.1.3 Protocolo municipal de actuación ante los desahucios</b> , atención a las familias afectadas y creación de <b>la oficina municipal en defensa de la vivienda</b>				
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	X	URGENTE	CRÍTICO	
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	Desde 2018				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	-todo el municipio-				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	<i>Recursos Internos</i>				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):</b>					
<p>Dicho Protocolo de Actuación consta de tres fases fundamentales:</p> <p>Fase I: Medidas de Prevención; mediante asesoramiento municipal personalizado</p> <p>Fase II: Actuaciones de Mediación; entre las entidades financieras y los propios ciudadanos de cara al posible endeudamiento sobrevenido</p> <p>Fase III: Actuaciones de Protección, ante desahucios o ejecuciones hipotecarias, de familias en riesgo de exclusión social</p> <p>Como apoyo a la continuación y consolidación de dicha iniciativa, desde la propia Oficina Local de Vivienda, y el Observatorio, se desarrollarán indicadores específicos de seguimiento, nº de actuaciones de mediación anuales, número de familias atendidas, etc.</p>					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
<p>Desde la propia Delegación de Vivienda, se consolidarán las medidas llevadas a cabo en base a dicho protocolo, en clara colaboración y apoyo a la Delegación Territorial de la <b>Oficina Municipal en defensa de la vivienda</b>.</p> <div style="text-align: right;">  </div>					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

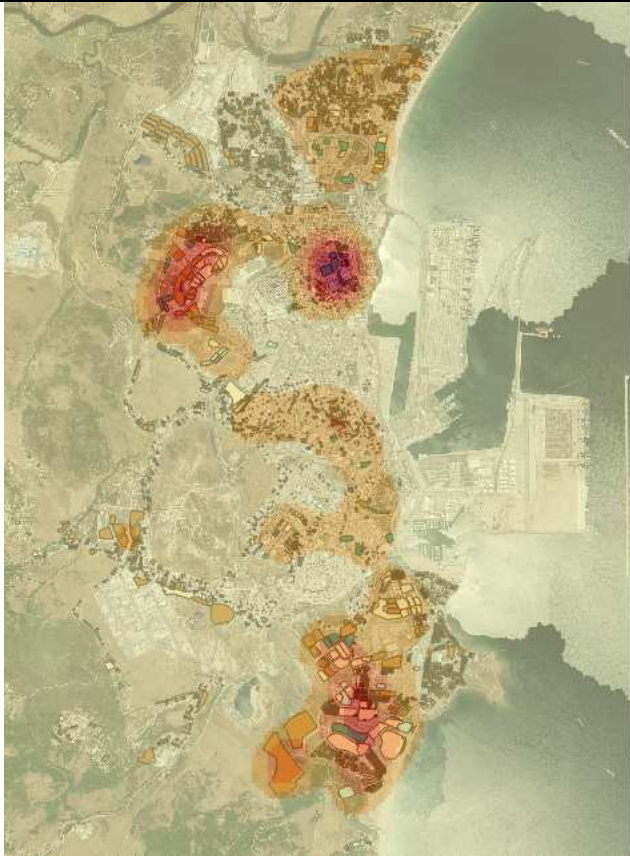
AMBITO:		A-VIVIENDA			UBICACIÓN:
OBJETIVO:	<b>A1_ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>A1.2 Viviendas Deshabitadas</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.2.1</b> Necesidad de Censo y Valoración de Viviendas Disponibles en la Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla Baja				
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b>	URGENTE	CRÍTICO	
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	Desde 2018-2019				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	6.685 viviendas vacías (Censo 2.011)				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	<b>9.000 euros Aprox. Recursos Internos</b>				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:					
<p>De cara a su IMPLANTACIÓN, se realizará el diseño de una Base de datos Especifica con aquellos campos de mayor relevancia e interés en la materia. Se tratará de un Censo en continua actualización y que permitirá poder hacer más eficiente los efectivos del parque edificatorio de Algeciras. De cara a su DESARROLLO Y SEGUIMIENTO estará sujeto bajo la gestión de la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación</p>					
OBSERVACIONES:					
<p>A pesar de la valoración económica de la actuación, se aprovecharán los recursos técnicos y humanos cofinanciados por el Fondo Social Europeo 2014-2020 (Zonas con necesidades de Transformación Social, a través de la Estrategia EDUSI del municipio, etc.)</p>					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



AMBITO:		A-VIVIENDA			UBICACIÓN:
OBJETIVO:	<b>A1_ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>A1.2 Viviendas Deshabitadas</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.2.2</b> Gestión de Bolsas de Viviendas Deshabitadas en la Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla Baja				
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b>	URGENTE	CRÍTICO	
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	Desde 2018-2019				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	6.685 viviendas vacías (Censo 2.011)				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA:	25.000 euros Aprox. (Recursos Internos)				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:					
<p>De cara a su gestión y evaluación se estudiará la posibilidad de desarrollar una <b>aplicación informática</b> que permita mantener en continua actualización dicho censo, manteniendo en contacto directo a propietarios y demandantes de vivienda. Se establecerán criterios de clasificación de las viviendas que permitan reorientar su puesta en circulación en base a perfiles de demandantes, para jóvenes, personas mayores, etc.</p>					
OBSERVACIONES:					
<p>La gestión de dicha herramienta recaerá en la propia Oficina Local de Rehabilitación en colaboración con la Oficina EDUSI Barrio de la Caridad. Se tratará de una aplicación piloto cuyas perspectivas a largo plazo pretenden ampliarse hacia todo el municipio y que se enfocará fundamentalmente a fomento de la vivienda el ALQUILER en el municipio.</p> <p>Para su desarrollo <b>se aprovecharán los recursos internos procedentes del Área de Fomento y Empleo u otros organismos</b> (búsqueda decursos específicos para el desarrollo de la aplicación, etc.)</p>					

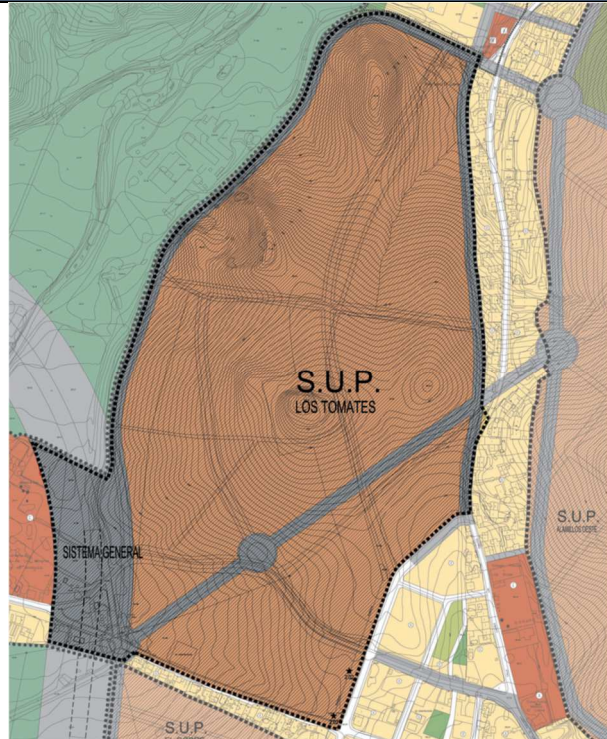
NOTA!: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

AMBITO:	A-VIVIENDA			UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>A1_ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>A1.3 Gestión, Mantenimiento y Control Parque Viviendas</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.3.1</b> Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las Inspecciones Técnicas de Edificios				
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	<b>PRIORITARIO</b>	<b>URGENTE</b>		<b>CRÍTICO</b>
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2018-2019				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	7.992 edificios con > 40 años; 18.8641 viviendas Aprox. (Censo 2011)				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	1.600.000 euros				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:</b>					
De cara a si <b>IMPLANTACIÓN</b> se desarrollarán <b>convenios específicos entre el Ayuntamiento y los Colegios Profesionales</b> . Así mismo, de cara a su <b>DESARROLLO Y SEGUIMIENTO se establecerán registros e informes anuales con indicadores como número de informes por barrios, número de informes favorables y desfavorables, certificados de idoneidad, etc.</b>					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
Se considera esencial de cara a poder ir ampliando y compilando información referente a las necesidades reales del parque edificatorio. Para ello, se aportará asesoramiento directo desde la propia Oficina Municipal, en contacto continuo con los administradores de fincas y los Colegios Profesionales de cara al desarrollo de los Informes Técnicos pertinentes.					

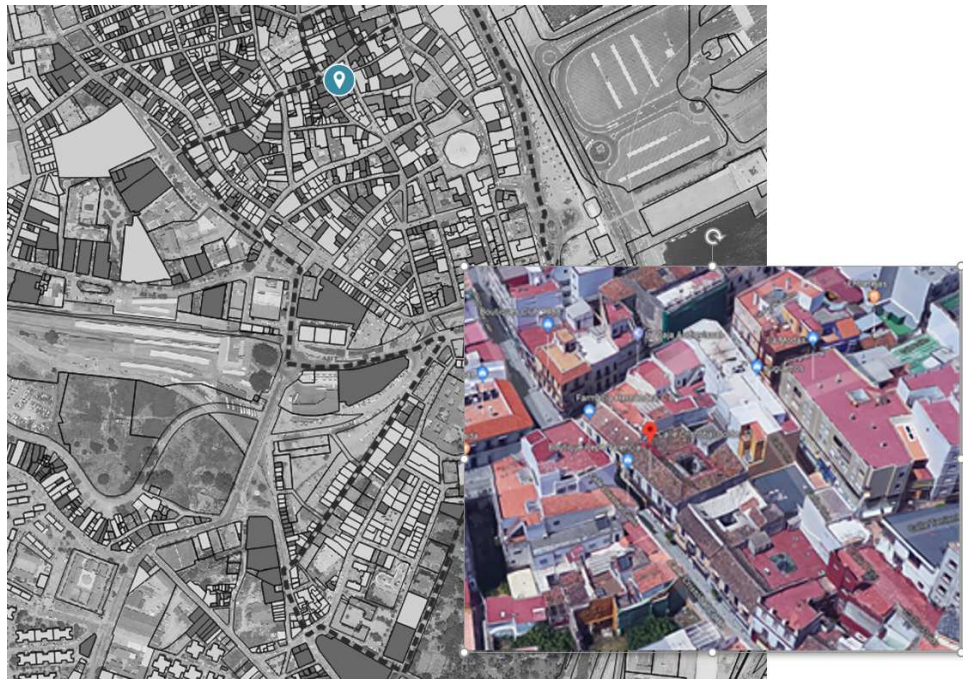
Detalle de la Concentración de Bienes Inmuebles de Uso Residencial en Edificios construidos con anterioridad a 1985

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



AMBITO:		A-VIVIENDA			UBICACIÓN:
OBJETIVO:	<b>A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO</b>				
TIPO:	<b>A2.1 Promoción de Viviendas</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A1.2.1</b> Finalización de Promociones inacabadas				
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	PRIORITARIO	URGENTE	CRÍTICO	
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2020-2023				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	41				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	3.000.000 euros				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):					
<p>A primera instancia para su puesta en marcha, se desarrollarán los contactos pertinentes de cara a la Firma de <b>Convenios Específicos</b> con Constructoras, así como con la propia <b>Junta de Andalucía</b>, parte esencial está última, tanto a nivel técnico como financiero para retomar dichas actuaciones. La gestión recaerá en gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación.</p>					
OBSERVACIONES:					
<p>Se pretende finalizar Sector 5- Los Tomates 41 Vivienda de Protección, dónde se atenderá a la demanda de inscripciones del RMVP en sus diferentes regimenes (compra, alquiler con opción a compra o alquiler.</p>					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

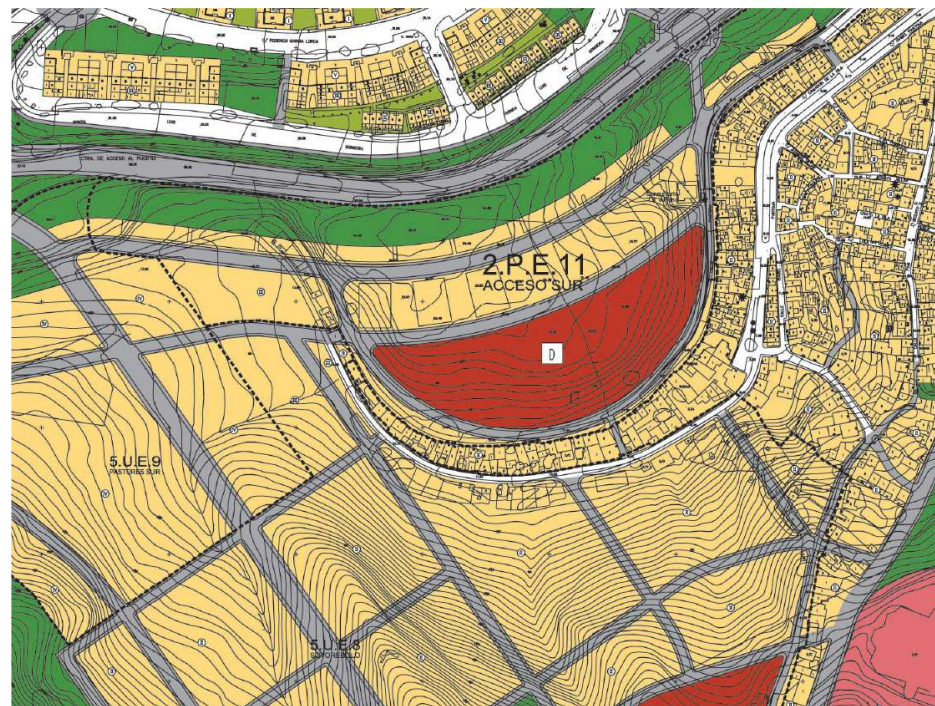
AMBITO:	<b>A-VIVIENDA</b>			UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>A3_SUELO</b>				
TIPO:	<b>A3.1 Patrimonio Municipal del Suelo</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>A3.1.1</b> Reconversión y Compra del Edificio situado en C/. Cristóbal Colón nº 11 (solución habitacional para personas mayores)				
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	<b>PRIORITARIO</b>	<b>URGENTE</b>		<b>CRÍTICO</b>
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2018-2020				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	Pendiente estudio pormenorizado del edificio y su potencial				
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA <sub>1</sub> :	<i>100.000 euros Aprox. (Compra edificio)</i>				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:</b>					
La gestión recaerá en la gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación.					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
De forma complementaria al plan de vivienda se encuentra la Estrategia EDUSI del municipio, en cuyo ámbito zonal y funcional se desarrolla la ejecución de esta actuación, por lo que la financiación en lo que respecta a la compra del Edificio se hará en coordinación con la propia oficina EDUSI.					
A primera instancia se pretende que la reconversión del Edificio corra a cargo de empresa adjudicataria encargada de la propia explotación de alquiler.					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



AMBITO:	<b>A-VIVIENDA</b>			
OBJETIVO:	<b>A3_SUELO</b>			
TIPO:	<b>A3.1 Patrimonio Municipal del Suelo</b>			
DESCRIPCIÓN:	<b>A3.1.2</b> Cesión del 10% de suelo de aprovechamiento para promoción pública			
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	<b>PRIORITARIO</b>	<b>URGENTE</b>	<b>CRÍTICO</b>
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2018-2023			
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	20			
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA <sub>1</sub> :	2.000.000 euros Aprox.			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):	Se desarrollarán los contactos y acuerdos pertinentes con la consejería de cara a desarrollar los informes necesario por parte del servicio de vivienda.			
OBSERVACIONES:	Se trata de la Parcela nº1 de la U.E. 2.PE.11 "ACCESO SUR" del PGOU de Algeciras, de forma romboidal, con una superficie de 1.252 m <sup>2</sup> , linda al Norte, línea recta de un tramo de 43,38 m. con parcela P2; al Sur línea recta quebrada de dos tramos de 27,79 y 21,69 m. con viario V1; al Este, línea recta de un tramo de 42,69 m. con viario V3; al Oeste, línea recta de 19,13 m. con parcela de la 5UE9. Su tipología Urbanística es "Residencial Colectivo Bl. Vertical".			

UBICACIÓN:



NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>				UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>B1_ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA</b>					
TIPO:	<b>B1.1 Defensa de la Vivienda</b>					
DESCRIPCIÓN:	<b>B1.1.1 Zona de la Piñera: GRUPO CA-8</b>					
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	URGENTE	<b>X</b>	CRÍTICO		
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2019-2022					
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	120					
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA <sup>1</sup> :	6.000.000 euros aprox.					
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento: <sup>2</sup> )						
La gestión recaerá en la gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación.						
<b>OBSERVACIONES:</b>						
Se trata de 6 edificios de 4 plantas dónde se albergan unas 24 viviendas por bloque de categoría media-baja, unas 144 en total, encontrándose 120 con mayores deficiencias.						

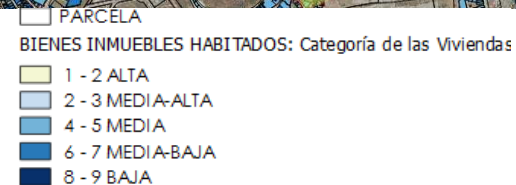
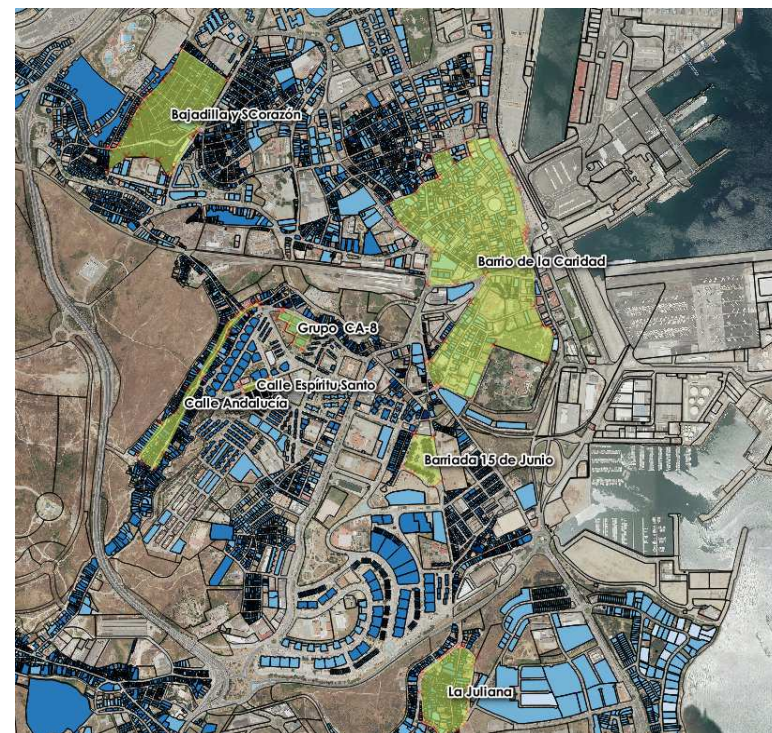
NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

NOTA<sup>2</sup>: Durante las diferentes actuaciones de Rehabilitación, desde el Ayuntamiento se contemplarán medidas específicas para el realojo de las familias afectadas, tomándose como referencia el Fondo Social de Viviendas existente en el municipio, así como la disponibilidad del propio Parque Público de Viviendas. Para ello se realizará un estudio previo desde el Área de Bienestar Social de cada situación en particular.




AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			
OBJETIVO:	<b>B1_ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA</b>			
TIPO:	<b>B_1.1 Defensa de la Vivienda</b>			
DESCRIPCIÓN:	<b>B1.1.2</b> Barrio de la Caridad (30 viviendas) <b>B1.1.3</b> C/. Andalucía (35 viviendas) <b>B1.1.4</b> Barrio de la Juliana (10 viviendas) <b>B1.1.5</b> Barriada Bajadilla y Sagrado Corazón (25 viviendas)			
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	<b>PRIORITARIO</b>	<b>URGENTE</b>	<b>CRÍTICO</b>
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2021-2023			
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	220 en total			
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	<b>B1.1.2</b> Barrio de la Caridad: <b>900.000 euros</b> <b>B1.1.3</b> C/. Andalucía: <b>1.050.000 euros</b> <b>B1.1.4</b> Barrio de la Juliana: <b>300.000 euros</b> <b>B1.1.5</b> Barriada Bajadilla y Sagrado Corazón: <b>750.000 euros</b>			
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:</b>				
La gestión recaerá en la gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación.				
<b>OBSERVACIONES:</b>				
Se desarrollarán actuaciones encaminadas a:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elementos exteriores</li> <li>• Condiciones estructurales y de seguridad</li> <li>• Habitabilidad</li> <li>• Accesibilidad de la edificación</li> </ul>				

UBICACIÓN:

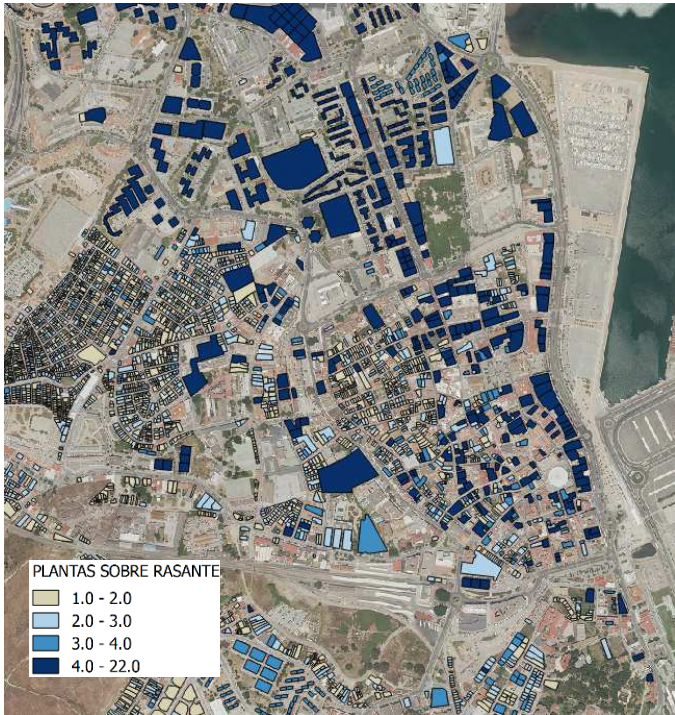


NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			UBICACIÓN: Todo el Municipio de Algeciras	
OBJETIVO:	<b>B2_REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>B_2.1 Rehabilitación de Edificios Residenciales y Viviendas /Rehabilitación Edificatoria y Programa de Eficiencia Energética</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>B2.1.1</b> Zona de San José Artesano <b>B2.1.2</b> Las colinas <b>B2.1.3</b> La granja - Urb. Averroes <b>B2.1.4</b> Reconquista <b>B2.1.5</b> Piñera <b>B2.1.6</b> Saladillo				
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	<b>PRIORITARIO</b>	<b>URGENTE</b>		<b>CRÍTICO</b>
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2018-2023				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	100 edificios residenciales /20 año (En base a solicitud)				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	<b>350.000 euros</b>				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:</b>					
<p>La oficina municipal será la encargada de gestionar y evaluar las solicitudes las actuaciones a desarrollar en coordinación con la gerencia de urbanismo.</p>					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
<p>Se tienen establece un mínimo de 100 actuaciones a lo largo de los 5/6 años del Plan, para ello se tiene previsto el asesoramiento e información desde la Oficina Municipal, en contacto continuo con administradores de fincas y con colegio profesional para ITE.</p>					

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			UBICACIÓN: Todo el Municipio de Algeciras	
OBJETIVO:	<b>B2_REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>B_2.2 Rehabilitación Autónoma de Viviendas B_2.3 Adecuación Funcional de Viviendas</b>				
DESCRIPCIÓN:	Repartidas por todo el municipio				
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	PRIORITARIO	URGENTE		CRÍTICO
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	Desde 2018-2023				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	<b>B_2.2</b> 100 edificios residenciales (en base a solicitudes) <b>B_2.3</b> 100 Actuaciones en vivienda 8en base a solicitudes)				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA¹:	<b>B_2.2</b> Rehabilitación Edif: <b>1.600.000 euros</b> <b>B_2.3</b> Adecuación Funcional: <b>200.000 euros</b>				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):</b>					
<p>La oficina municipal será la encargada de gestionar y evaluar las solicitudes las actuaciones a desarrollar. Para ello el ayuntamiento se acogerá a la Declaración del Municipio de Rehabilitación Autónoma por parte de la Delegación Provincial de Fomento y Vivienda.</p>					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
<p>Se tienen establece un mínimo de 200 actuaciones a lo largo de los 5/6 años del Plan (40 por año), para ello se tiene previsto el asesoramiento e información desde la Oficina Municipal, en contacto continuo con administradores de fincas y con colegio profesional para ITE. Las actuaciones a desarrollar en la materia se enfocarán hacia la mejora del estado de conservación, la accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética.</p>					

NOTA¹: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			UBICACIÓN: C/. Juan Pérez Arriete (Portales 31 /33/35)	
OBJETIVO:	<b>B2_REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>				
TIPO:	<b>B_2.4 Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial</b>				
DESCRIPCIÓN:	Promoción Pública Edificio C/. Juan Pérez Arriete				
NIVEL DE PRIORIDAD:	<b>X</b>	<b>PRIORITARIO</b>	<b>URGENTE</b>		<b>CRÍTICO</b>
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2018-2023				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	32 viviendas				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA¹:	<b>320.000 euros aprox.</b>				
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:</b>					
La oficina municipal será la encargada de gestionar y evaluar las solicitudes las actuaciones a desarrollar. Para ello el ayuntamiento se acogerá a la Declaración del Municipio de Rehabilitación Autónoma por parte de la Delegación Provincial de Fomento y Vivienda					
<b>OBSERVACIONES:</b>					
Se trata de un bloque de viviendas perteneciente al Parque Público del municipio con claras necesidades de mejora de las condiciones de uso de los recursos energéticos, incidiéndose especialmente en la mejora de la envolvente térmica y en aquellas actuaciones que permitan una clara reducción en su mantenimiento.					

NOTA¹: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención



AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			
OBJETIVO:	<b>B3_MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE</b>			
TIPO:	<b>B3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>			
DESCRIPCIÓN:	<b>B3.1.1 Regeneración Urbana de Barrio San José Artesano</b>			
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	URGENTE	<b>X</b>	CRÍTICO
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2019-2020			
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	1.380 viviendas			
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA <sup>1</sup> :	1.200.000 euros aprox. (Primera Fase: Avda. de España, unos 50.000m <sup>2</sup> aprox.)			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):				
<p>Como punto de referencia se tomará el <b>Plan Integral de Regeneración del Barrio San José Artesano</b> desarrollado en 2016, dónde las actuaciones se encaminan hacia la mejora de en la jerarquía urbana, peatonalización, mejora de la accesibilidad y el equipamiento público, introducción de ascensores y medidas de eficiencia energética en edificios, etc.</p>				
OBSERVACIONES:				
<p>Se trata de una iniciativa enfocada ya no solo a la mejora de la ciudad consolidada y especialmente a la Regeneración del Espacio Público.</p>				
<p>Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano Ayudas destinadas al fomento de la calidad urbana de las ciudades andaluzas</p>				

UBICACIÓN:




**PIR**  
Plan Integral de Regeneración del barrio: San José Artesano



H/A HERRERO ARQUITECTOS




NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención

AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>B3_MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE</b>				
TIPO:	<b>B3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>				
DESCRIPCIÓN:	<b>B3.1.2 Unificación de Fachadas Zona Centro-San Isidro y Casco Histórico (posibilidad de colaboración público-privada)</b>				
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b>	URGENTE		CRÍTICO
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2019-2020				
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	191				
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA:	60.000 euros aprox.				
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:					
<p>Se desarrollarán Comités y Mesas de Trabajo colectivas, del mismo modo que se estudiarán las necesidades de revisión de las ordenanzas urbanísticas que afecten al entorno, todo ello enfocado a la regeneración y reactivación de este espacio de la ciudad.</p>					
OBSERVACIONES:					
<p>Con esta iniciativa se pretende fomentar la reactivación económica y social del tejido neurálgico de la ciudad especialmente, en la C/. Cayetano del Toro y entorno del Mercado Municipal. Dicho Itinerario entraría dentro de la delimitación de la Estrategia EDUSI Barrio de la Caridad.</p>					

NOTA¹: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención



AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>				UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>B3_MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE</b>					
TIPO:	<b>B3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>					
DESCRIPCIÓN:	<b>B3.1.3 Regeneración Urbana de la Zona "Patio del Coral"</b>					
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	URGENTE	<b>X</b>	CRÍTICO		
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2019-2020					
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	17					
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA:	180.000 euros aprox. (unos 900 m <sup>2</sup> )					
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:						
<p>Se desarrollarán Comités y Mesas de Trabajo colectivas, del mismo modo que se estudiarán las necesidades de revisión de las ordenanzas urbanísticas que afecten al entorno (limitaciones constructivas y de usos, etc.) todo ello enfocado a la regeneración y reactivación de este espacio de la ciudad.</p>						
OBSERVACIONES:						
<p>Se trata de una iniciativa enfocada ya no solo a la mejora de la ciudad consolidada, si no como medida de protección crítica de un espacio con marcado interés histórico, urbanístico y etnográfico y claro exponente de la identidad local del municipio de Algeciras</p>						

NOTA¹: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención

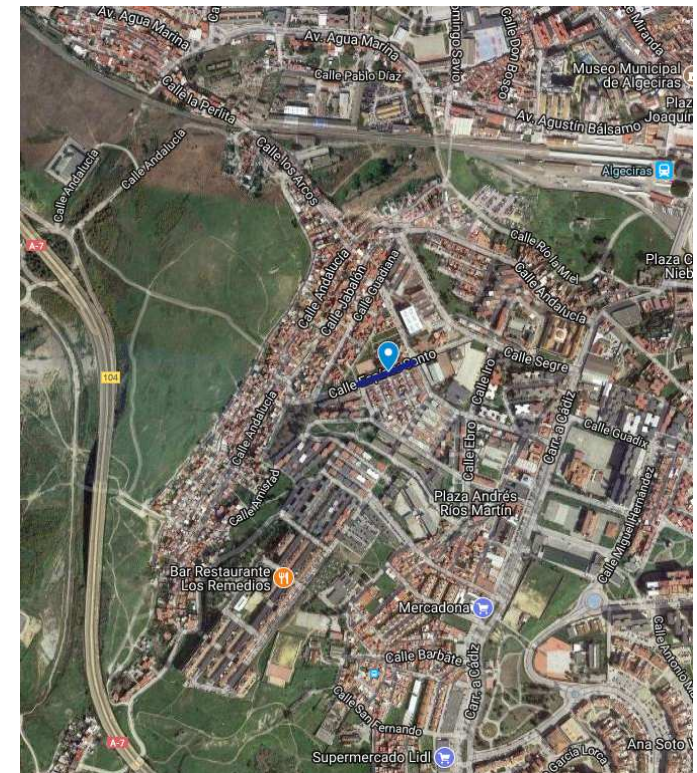
AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>				UBICACIÓN:	
OBJETIVO:	<b>B3_MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE</b>					
TIPO:	<b>B3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>					
DESCRIPCIÓN:	<b>B3.1.4 Zona de la Piñera: GRUPO CA-8</b>					
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	URGENTE	<b>X</b>	CRÍTICO		
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2019-2022					
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	24 viviendas, bajo un entorno de unos 8.600 m <sup>2</sup>					
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA <sup>1</sup> :	<i>1.200.000 euros aprox.</i>					
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento:</b>						
La gestión recaerá en la gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación. Todo ello enmarcado bajo La inversión Territorial Integrada (ITI) de la Provincia de Cádiz.						
<b>OBSERVACIONES:</b>						
Se trata de 6 edificios de 4 plantas dónde se albergan unas 24 viviendas por bloque de categoría media-baja						

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			
OBJETIVO:	<b>B3_MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE</b>			
TIPO:	<b>B3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>			
DESCRIPCIÓN:	<b>B3.1.5 Resto de la Piñera</b>			
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b>	URGENTE	CRÍTICO
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2020-2021			
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.):	448 viviendas, bajo un entorno de unos 360.000 m <sup>2</sup>			
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA):	6.000.000 euros aprox.			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):	<p>La gestión recaerá en la gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación. Todo ello enmarcado bajo La inversión Territorial Integrada (ITI) de la Provincia de Cádiz.</p>			
OBSERVACIONES:	<p>Se desarrollarán actuaciones encaminadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elementos exteriores</li> <li>• Condiciones estructurales y de seguridad</li> <li>• Habitabilidad</li> <li>• Accesibilidad de la edificación</li> </ul>			

UBICACIÓN:



NOTA¹: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.

AMBITO:	<b>B-REHABILITACIÓN</b>			
OBJETIVO:	<b>B3_MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE</b>			
TIPO:	<b>B3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>			
DESCRIPCIÓN:	<b>B3.1.5 Zona de Barriada 15 de Junio</b>			
NIVEL DE PRIORIDAD:	PRIORITARIO	<b>X</b>	URGENTE	CRÍTICO
PROGRAMACIÓN TEMPORAL:	2020-2023			
VIVIENDAS A LAS QUE AFECTA (aprox.)	90 viviendas, bajo un entorno de unos 39.00 m <sup>2</sup>			
EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA <sup>1</sup> :	700.000 euros aprox.			
<b>GESTIÓN Y EVALUACIÓN (Mecanismos de Implantación, desarrollo, seguimiento):</b>				

La gestión recaerá en la gerencia de urbanismo, en coordinación con la propia Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación y se enmarcará dentro de la inversión Territorial Integrada (ITI) de la Provincia de Cádiz.

**OBSERVACIONES:**

Se desarrollarán actuaciones encaminadas a:

- Elementos exteriores
- Condiciones estructurales y de seguridad
- Habitabilidad
- Accesibilidad de la edificación

**UBICACIÓN:**



NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada y sujetos a financiación por parte de las diferentes líneas de subvención.



## 6.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN

De cara a la puesta en marcha del Programa de Actuación y tal como se ha comentado de manera implícita a lo largo de todo el documento, se hace necesario impulsar la coordinación interna entre las diferentes áreas implicados dentro del propio ayuntamiento, así como entre las diferentes administraciones competentes mediante la suscripción de todos aquellos acuerdos, convenios o programas, necesario para la puesta en marcha de las diferentes actuaciones propuestas.

Desde el ayuntamiento se pondrán a disposición todos aquellos medios técnicos y humanos necesarios para cubrir las necesidades de asistenciales iniciales en materia de vivienda, así como las medidas de coordinación entre las diferentes áreas de cara a **canalizar financiación proveniente de otras iniciativas ya puestas en marcha en el municipio y complementarias al plan** (EDUSI, RIB, etc.) No obstante, se han valorado, de forma estimativa y aproximada las actuaciones previstas, suponiendo todo un referente a tener en cuenta de cara al desarrollo y evolución de la política de vivienda actual del municipio, previo desarrollo de acuerdos-convenios con la propia Junta de Andalucía.



Mapa de las  
**ZNTS**



**RIB**

Rehabilitación Integral  
de Barriadas



ACTUACIONES EN VIVIENDA	Nº Vvas. Aprox.	Evaluación Económica <sup>1</sup>	Límite Temporal					Ubicación y Descripción
			2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	
<b>A-VIVIENDA</b>								
<b>A1_ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>								
<b>A1.1 Defensa de la Vivienda</b>								
<b>A1.1.1</b> Creación Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación*	54.075	75.000 euros/año						Todo el municipio de Algeciras
<b>A1.1.2</b> Fondo Social de Viviendas	200 aprox.	120.000 euros	40	40	40	40	40	Todo el municipio de Algeciras (Ref. 64 ayudas en 2013)
<b>A1.1.3</b> Protocolo Municipal de Actuación ante los Desahucios	s.d.	-						Todo el municipio de Algeciras
<b>A1.2 Viviendas Deshabitadas</b>								
<b>A1.2.1</b> Censo y Valoración de Viviendas Disponibles* (fomento del alquiler)	6.685	9.000 euros						Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla
<b>A1.2.2</b> Gestión de Bolsas de Viviendas Deshabitadas* (Aplicación)	6.685	25.000 euros						Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla
<b>A 1.3 Gestión, Mantenimiento y Control Parque Viviendas</b>								
<b>A1.3.1</b> Asistencia Inspecciones Técnicas de Edificios* (edif.>40 años 7.992 edif.aprox.)	18.864	1.600.000 euros						Todo el municipio de Algeciras
<b>A2_PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO</b>								
<b>A2.1 Promoción de Viviendas</b>								
<b>A1.2.1</b> Finalización de Promociones inacabadas	41	3.000.000 euros						Sector de Los Tomates
<b>A3 SUELO: A3.1 Patrimonio Municipal del Suelo</b>								
<b>A3.1.1</b> Reconversión y Compra Edificio solución habitacional para personas mayores	s.d.	100.000 euros						C/. Cristóbal Colón nº 11
<b>A3.1.2</b> Cesión 10% de suelo de aprovechamiento para promoción pública	20	2.000.000 euros						UE"2 PE.11 ACCESO SUR" (1.252 m <sup>2</sup> ; 90 m <sup>2</sup> /vivienda)

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN	Nº Vvas. Aprox.	Evaluación Económica <sup>1</sup>	Límite Temporal					Ubicación y Descripción
			2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	
<b>B-REHABILITACIÓN</b>								
<b>B1 Eliminación de la Infravivienda</b>								
<b>B 1.1 Defensa de la Vivienda</b>								
<b>B 1.1.1</b> Grupo CA-8 La Piñera <b>(CRÍTICA) 120 viviendas</b>	120	6.000.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.2</b> Barrio de la Caridad <b>(PRIORITARIA) 174 edif./293 viviendas</b>	30	900.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.3</b> Calle Andalucía <b>(PRIORITARIA)</b>	35	1.050.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.4</b> La Juliana <b>(PRIORITARIA)</b>	10	300.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.5</b> Bajadilla y Sagrado Corazón <b>(PRIORITARIA)</b>	25	750.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B2 Rehabilitación, conservación y mejora del Parque Residencial<sup>2</sup></b>								
<b>B 2.1 Rehabilitación de Edificios Residenciales. Espacios Potenciales:</b>	100	350.000 euros	20	20	20	20	20	Se estiman unas 100 solicitudes a lo largo de los 5 años
<b>B2.1.1</b> Zona de San José Artesano	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.2</b> Las Colinas	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.3</b> La Granja - Urb. Averroes	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.4</b> Reconquista	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.5</b> Piñera	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.6</b> Saladillo	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B 2.2 Rehabilitación Autónoma de Viviendas (En base a solicitudes)</b>	100	1.600.000 euros	20	20	20	20	20	De aplicación a todo el término municipal de Algeciras
<b>B 2.3 Adecuación Funcional de Viviendas (En base a solicitudes)</b>	100	200.000 euros	20	20	20	20	20	De aplicación a todo el término municipal de Algeciras
<b>B 2.4 Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial</b>	32	320.000 euros						Bloque Portales 31/33/35de C/. Juan Pérez Arriete
<b>B3 Mejora de la Ciudad Existente</b>								
<b>B 3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>								
<b>B 3.1.1</b> Regeneración Urbana de Barrio San José Artesano	1.380	1.200.000 euros						Barrio San José Artesano (Avda. de España unos 50.000 m <sup>2</sup> aprox.)
<b>B 3.1.2</b> Unificación de Fachadas (posibilidad de colaboración público-privada)	191	60.000 euros						Zona Centro-San Isidro, Casco Histórico/Avda. Cayetano del Toro y Mercado
<b>B 3.1.3</b> Regeneración Urbana de la Zona "Patio del Coral"	17	180.000 euros						Barrio de la Caridad, espacio en torno a unos 900 m <sup>2</sup>
<b>B 3.1.4</b> Grupo CA-8 (La piñera)	24	1.200.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A (unos 8.600 m <sup>2</sup> aprox.)
<b>B 3.1.5</b> Resto de La Piñera <b>(URGENTE)</b>	448	6.000.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A (unos 360.000 m <sup>2</sup> aprox.)
<b>B 3.1.6</b> Barriada 15 de Junio <b>(URGENTE)</b>	90	700.00 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A (unos 39.440 m <sup>2</sup> aprox.)

NOTA<sup>1</sup>: Datos estimativos, pendientes de estudios más a detalle y valoración técnica pormenorizada. Se trata de una evaluación económica, sujeta a la canalización de financiación, por parte de las diferentes líneas de subvención acogidas tanto en el Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como por otras vías de financiación potenciales.

NOTA<sup>2</sup>: Para cualquier actuación de Rehabilitación, el Ayuntamiento aportará el 95% del ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras), que actualmente se encuentra entorno al 3,8% del presupuesto total de ejecución.

\*Se trata de actuaciones claramente vinculadas a la mejora del acceso y uso eficiente del parque residencial, pero que se sustenta en la introducción de mecanismo de información y asistencia a la ciudadanía.



## 6.2. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS

De cara a la gestión y evaluación del plan se definirán dos tipos de indicadores:

- **Indicadores de gestión**, que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal, y que estarán recogidos a través de informes anuales y reuniones periódicas, así como en la propia Oficina Municipal de la Vivienda, quién deberá recopilar a modo de observatorio, toda la información y solicitudes de gestión registradas, de cara a poder realizar consultas y filtros específicos, (consultas por barrios, por grupos de edad, por nacionalidad, etc.)
- **Indicadores de resultado o impacto**, que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecido (número de informes favorables y desfavorables de ITE, certificados de idoneidad, nº de ascensores instalados en viviendas con más de 4 plantas, nº de edificios con más de 40 años rehabilitados, número de viviendas vacías puestas en circulación, número de jóvenes que han accedido a una vivienda en alquiler, etc. Todo ello, en función de la evolución del plan.

Desde la gestión además de verificarse el cumplimiento de las actuaciones establecida, se contemplarán todos aquellos aspectos necesarios para la mejora y consolidación del PMVS de Algeciras, tales como modificación de ordenanzas, ampliación de ámbitos de actuación, introducción de nuevas medidas, modificaciones, etc.

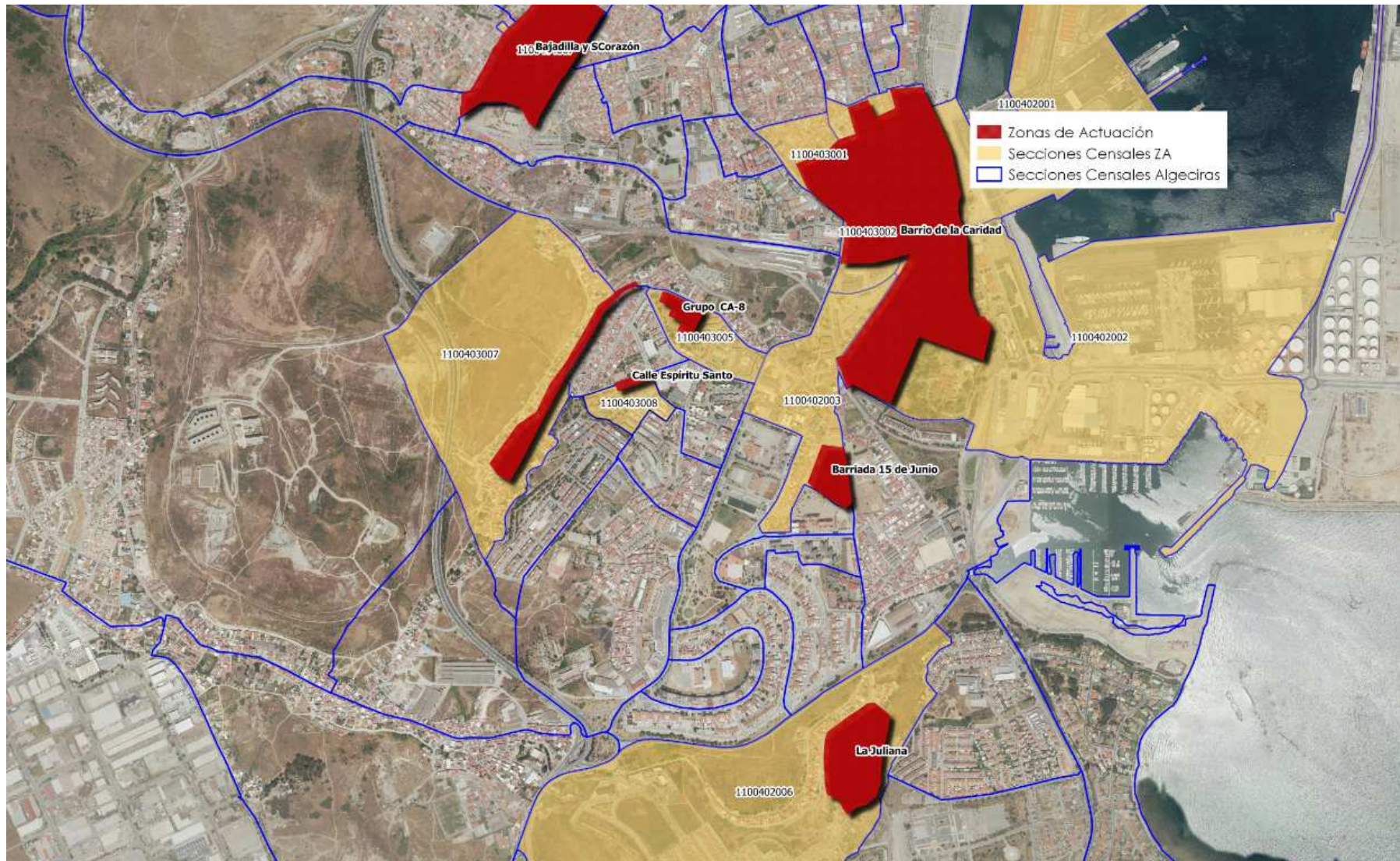
Para ello será de vital importancia desarrollar un ciclo de reuniones periódicas dónde intervengan todos aquellos actores implicados directa e indirectamente en materia de vivienda en el municipio (sector empresarial de la construcción, áreas municipales de interés servicios sociales, juventud, fomento..., agrupaciones de vecinos y administradores de fincas, sector inmobiliario y bancario, etc.).

A continuación, se desarrolla un cuadro base con los **principales indicadores de seguimiento y resultado** que serán materializados a priori, desde el propio Observatorio de la Vivienda en colaboración con las diferentes áreas implicadas. Se trata de un primer punto de partida, que irá enriqueciéndose conforme el propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo vaya evolucionado.

En materia de VIVIENDA	En materia de Rehabilitación
Número de familias que han accedido a una nueva vivienda, en función de diferentes clasificaciones (renta, condiciones sociales o familiares, etc).	Superficie de edificios o espacios urbanos, de uso principal residente, rehabilitado o mejorados (metros cuadrados)
Número de viviendas arrendadas en base al Fondo Social de Viviendas	Superficie total de suelo rehabilitado (hectáreas)
Número de contratos de arrendamiento prorrogados	Personas beneficiadas por operaciones de regeneración física, económica y social del entorno urbano
Número de contratos de arrendamiento en situación de impago	Edificios públicos de viviendas construidos o renovados por zonas urbanas (metros cuadrados)
Número de viviendas vacías puestas en circulación	Número de edificios con más de 40 años rehabilitados
Número de Jóvenes que han accedido a una vivienda en alquiler	Número de ascensores instalados en viviendas con más de 4 plantas
Número de viviendas Rehabilitadas	Nº de edificios adaptados en materia de eficiencia energética
Superficie de Viviendas Rehabilitadas (metros cuadrados)	Nº de edificios adaptados en materia de accesibilidad
Porcentaje de demandantes de vivienda que han accedido a una, según régimen de tenencia demandado	Nº de Inspecciones Técnicas de Edificios/año realizadas, favorables y desfavorables; Certificados de Idoneidad Concedidos

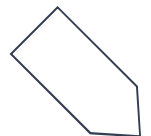


## A. Fichas Informativas con Indicadores de los principales espacios enfocados a las actuaciones de Rehabilitación y planos de delimitación



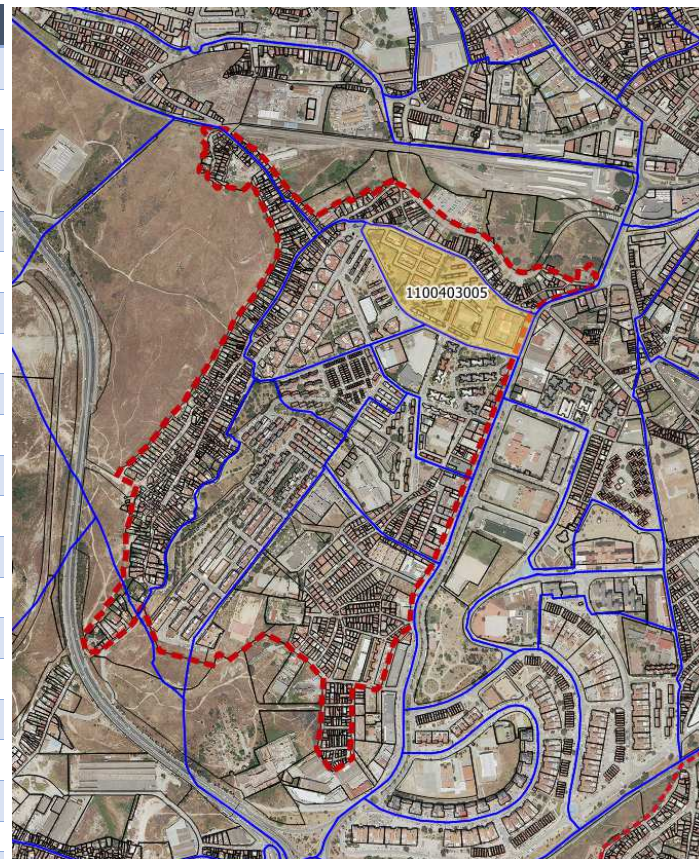
A nivel de sección censal, en el INE para el Censo 2011, sólo se muestra el valor de los cruces con 5 unidades muestrales o más, pudiendo en algún caso omitirse algún elemento territorial. Las celdas marcadas con \* tienen menos de 5 unidades muestrales. Del mismo modo de cara a salvaguardar el secreto estadístico algunos datos no están disponibles (s.d.).

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023





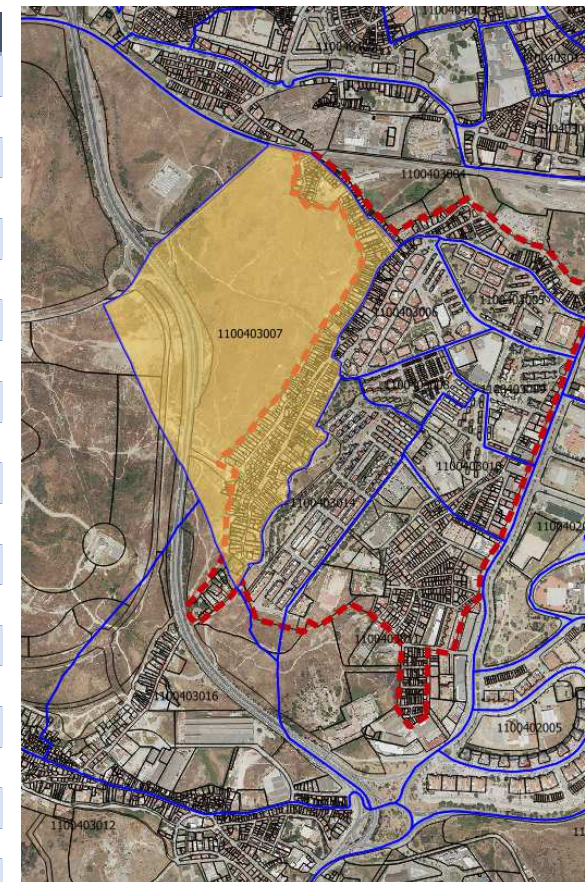
GRUPO CA-8		Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
POBLACIÓN	Población Total	470	100,00%	117.410	0,40%
	Población < 15 años	0	0,00%	21.390	0,00%
	Población de 16 años y más	s.d.	s.d.	96.020	
	Población de 75 años y más	0	0,00%	7.220	0,00%
	Población extranjera	s.d.	s.d.	7.890	s.d.
	Población extranjera < 15 años	s.d.	s.d.	1.970	s.d.
HOGARES	Hogares	200	100,00%	42.690	0,47%
	Hogares Unipersonales > 65 años	50	25,00%	3.350	1,49%
	Hogares con un adulto y uno o más menores	20	10,00%	2.360	0,85%
NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL	Población sin estudios	100	21,28%	9.810	1,02%
	Población activa de 16 años o más	225	47,87%	60.169	0,37%
	Población parada de 16 años o más	s.d.	s.d.	23.243	s.d.
EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	Viviendas Familiares	265	100,00%	54.080	0,49%
	Viviendas Principales	200	75,47%	42.690	0,47%
	Viviendas Secundarias	s.d.	s.d.	4.700	s.d.
	Viviendas Vacías	s.d.	s.d.	6.685	s.d.
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	265	100,00%	2.680	9,89%
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00%	340	0,00%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	190	71,70%	15.915	1,19%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	s.d.	s.d.	1.830	s.d.
	Superficie media útil por habitante m2	36,65		32,78	



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección (es) censales/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)



	Calle Andalucía	Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
POBLACIÓN	Población Total	855	100,00%	117.410	0,73%
	Población < 15 años	160	18,71%	21.390	0,75%
	Población de 16 años y más	690	80,70%	96.020	0,72%
	Población de 75 años y más	115	13,45%	7.220	1,59%
	Población extranjera	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
	Población extranjera < 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
HOGARES	Hogares	395	100,00%	42.690	0,93%
	Hogares Unipersonales > 65 años	105	26,58%	3.350	3,13%
	Hogares con un adulto y uno o más menores	10	2,53%	2.360	0,42%
NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL	Población sin estudios	300	35,09%	9.810	3,06%
	Población activa de 16 años o más	335	39,18%	60.169	0,56%
	Población parada de 16 años o más	s.d.	s.d.	23.243	s.d.
EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	Viviendas Familiares	460	s.d.	54.080	s.d.
	Viviendas Principales	395	85,87%	42.690	0,93%
	Viviendas Secundarias	20	4,35%	4.700	0,43%
	Viviendas Vacías	45	9,78%	6.685	0,67%
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	35	7,61%	2.680	1,31%
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00%	340	0,00%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	0	0,00%	15.915	0,00%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	s.d.	s.d.	1.830	s.d.
Superficie media útil por habitante m2	45,33		32,78		



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección censal/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)

A nivel de sección censal, en el INE para el Censo 2011, sólo se muestra el valor de los cruces con 5 unidades muestrales o más, pudiendo en algún caso omitirse algún elemento territorial. Las celdas marcadas con \* tienen menos de 5 unidades muestrales. Del mismo modo de cara a salvaguardar el secreto estadístico algunos datos no están disponibles (s.d.).





	CALLE ESPIRITU SANTO	Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
<b>POBLACIÓN</b>	Población Total	1745	100,00%	117.410	1,49%
	Población < 15 años	540	30,95%	21.390	2,52%
	Población de 16 años y más	1200	68,77%	96.020	1,25%
	Población de 75 años y más	0*	s.d.	7.220	s.d.
	Población extranjera	120	6,88%	7.890	1,52%
	Población extranjera < 15 años	s.d.	s.d.	1.970	s.d.
<b>HOGARES</b>	Hogares	445	100,00%	42.690	1,04%
	Hogares Unipersonales > 65 años	5	1,12%	3.350	0,15%
	Hogares con un adulto y uno o más menores	10	2,25%	2.360	0,42%
<b>NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL</b>	Población sin estudios	220	12,61%	9.810	2,24%
	Población activa de 16 años o más	800	45,85%	60.169	1,33%
	Población parada de 16 años o más	s.d.	s.d.	23.243	s.d.!
	Viviendas Secundarias	530	100,00%	54.080	0,98%
	Viviendas Vacías	445	83,96%	42.690	1,04%
	Viviendas Unifamiliares	s.d.	s.d.	4.700	s.d.
	Viviendas en edificios Plurifamiliares	s.d.	s.d.	6.685	s.d.!
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	10	1,89%	2.680	0,37%
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00%	340	0,00%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	285	53,77%	15.915	1,79%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	s.d.	s.d.	1.830	s.d.
	Superficie media útil por habitante m <sup>2</sup>	18,22		32,78	



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección censal/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)

A nivel de sección censal, en el INE para el Censo 2011, sólo se muestra el valor de los cruces con 5 unidades muestrales o más, pudiendo en algún caso omitirse algún elemento territorial. Las celdas marcadas con \* tienen menos de 5 unidades muestrales. Del mismo modo de cara a salvaguardar el secreto estadístico algunos datos no están disponibles (s.d.).



	BAJADILLA Y SAGRADO CORAZÓN	Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
POBLACIÓN	Población Total	375	100,00%	117.410	0,32%
	Población < 15 años	*	sd	21.390	sd
	Población de 16 años y más	95*	25,33%	96.020	0,10%
	Población de 75 años y más	95*	25,33%	7.220	1,32%
	Población extranjera	375	100,00%	7.890	4,75%
	Población extranjera < 15 años	30	8,00%	1.970	1,52%
HOGARES	Hogares	170	100,00%	42.690	0,40%
	Hogares Unipersonales > 65 años	sd	sd	3.350	sd
	Hogares con un adulto y uno o más menores	sd	sd	2.360	sd
NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL	Población sin estudios	135	36,00%	9.810	1,38%
	Población activa de 16 años o más	s.d.	sd	60.169	sd
	Población parada de 16 años o más	s.d.	sd	23.243	sd
EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	Viviendas Familiares	375	100,00%	54.080	0,69%
	Viviendas Principales	170	45,33%	42.690	0,40%
	Viviendas Secundarias	105	28,00%	4.700	2,23%
	Viviendas Vacías	100	26,67%	6.685	1,50%
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	s.d.	sd	2.680	sd
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	sd	340	sd
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	*	sd	15.915	sd
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	*	sd	1.830	sd
	Superficie media útil por habitante m2	34,73		32,78	

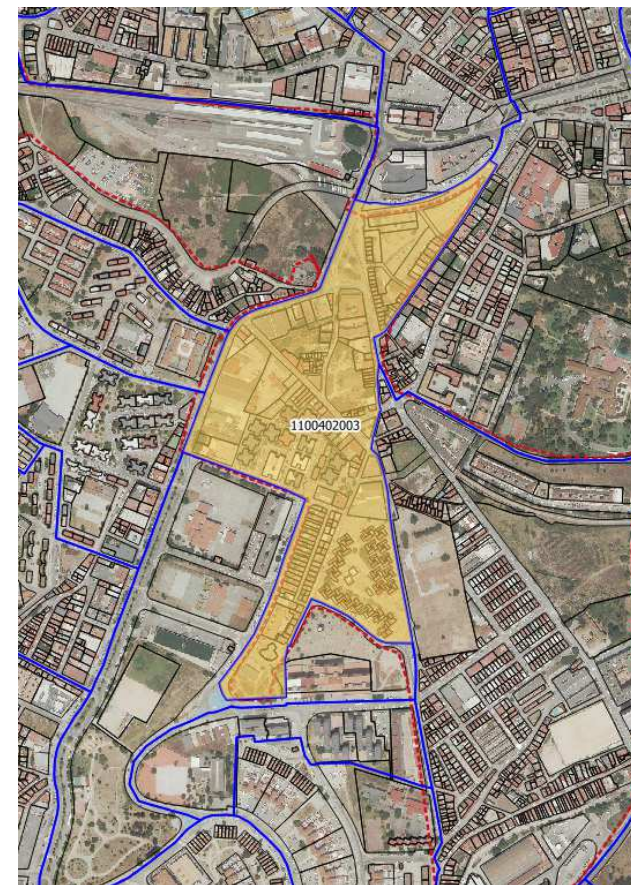


FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección censal/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)





	15 DE JUNIO	Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
POBLACIÓN	Población Total	1.105	100,00%	117.410	0,94%
	Población < 15 años	270	24,43%	21.390	1,26%
	Población de 16 años y más	835	75,57%	96.020	0,87%
	Población de 75 años y más	s.d.*	s.d.*	7.220	s.d.*
	Población extranjera	240	21,72%	7.890	3,04%
	Población extranjera < 15 años	20	1,81%	1.970	1,02%
HOGARES	Hogares	460	100,00%	42.690	1,08%
	Hogares Unipersonales > 65 años	s.d.	s.d.	3.350	s.d.
	Hogares con un adulto y uno o más menores	s.d.	s.d.	2.360	s.d.
NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL	Población sin estudios	s.d.	s.d.	9.810	s.d.
	Población activa de 16 años o más	200	18,10%	60.169	0,33%
	Población parada de 16 años o más	100	9,05%	23.243	0,43%
EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	Viviendas Familiares	495	100,00%	54.080	0,92%
	Viviendas Principales	460	92,93%	42.690	1,08%
	Viviendas Secundarias	0	0,00%	4.700	0,00%
	Viviendas Vacías	35	7,07%	6.685	0,52%
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	s.d.	s.d.	2.680	s.d.
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	s.d.	340	s.d.
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	s.d.	s.d.	15.915	s.d.
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	s.d.	s.d.	1.830	s.d.
	Superficie media útil por habitante m2	s.d.	s.d.	32,78	s.d.

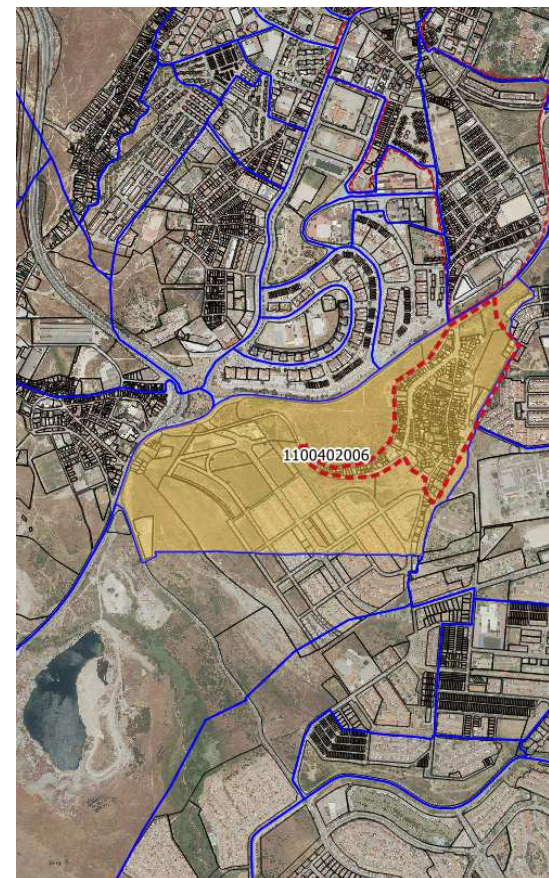


FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección censal/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)

A nivel de sección censal, en el INE para el Censo 2011, sólo se muestra el valor de los cruces con 5 unidades muestrales o más, pudiendo en algún caso omitirse algún elemento territorial. Las celdas marcadas con \* tienen menos de 5 unidades muestrales. Del mismo modo de cara a salvaguardar el secreto estadístico algunos datos no están disponibles (s.d.).



	LA JULIANA	Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
POBLACIÓN	Población Total	1925	100,00%	117.410	1,64%
	Población < 15 años	300	15,58%	21.390	1,40%
	Población de 16 años y más	1475	76,62%	96.020	1,54%
	Población de 75 años y más	105	5,45%	7.220	1,45%
	Población extranjera	s.d.	s.d.	7.890	s.d.
	Población extranjera < 15 años	s.d.	s.d.	1.970	s.d.
HOGARES	Hogares	695	100,00%	42.690	1,63%
	Hogares Unipersonales > 65 años	30	4,32%	3.350	0,90%
	Hogares con un adulto y uno o más menores	65	9,35%	2.360	2,75%
NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL	Población sin estudios	225	11,69%	9.810	2,29%
	Población activa de 16 años o más	1165	60,52%	60.169	1,94%
	Población parada de 16 años o más	115	5,97%	23.243	0,49%
EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	Viviendas Familiares	1110	100,00%	54.080	2,05%
	Viviendas Principales	695	62,61%	42.690	1,63%
	Viviendas Secundarias	200	18,02%	4.700	4,26%
	Viviendas Vacías	215	19,37%	6.685	3,22%
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	10	0,90%	2.680	0,37%
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00%	340	0,00%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	0	0,00%	15.915	0,00%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	0	0,00%	1.830	0,00%
	Superficie media útil por habitante m2	34,73		32,78	



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección censal/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)





	BARRIO DE LA CARIDAD	Sección/es	% <sup>1</sup>	ALGECIRAS	% <sup>2</sup>
POBLACIÓN	Población Total	6025	100,00%	117.410	5,13%
	Población < 15 años	485	8,05%	21.390	2,27%
	Población de 16 años y más	3680	61,08%	96.020	3,83%
	Población de 75 años y más	220	3,65%	7.220	3,05%
	Población extranjera	520	8,63%	7.890	6,59%
	Población extranjera < 15 años	80	1,33%	1.970	4,06%
HOGARES	Hogares	2315	100,00%	42.690	5,42%
	Hogares Unipersonales > 65 años	105	4,54%	3.350	3,13%
	Hogares con un adulto y uno o más menores	230	9,94%	2.360	9,75%
NIVEL EDUCATIVO Y SITUACIÓN LABORAL	Población sin estudios	680	11,29%	9.810	6,93%
	Población activa de 16 años o más	2470	41,00%	60.169	4,11%
	Población parada de 16 años o más	s.d.	s.d.	23.243	s.d.
EDIFICACIÓN Y VIVIENDA	Viviendas Familiares	3255	100,00%	54.080	6,02%
	Viviendas Principales	2315	71,12%	42.690	5,42%
	Viviendas Secundarias	105	3,23%	4.700	2,23%
	Viviendas Vacías	835	25,65%	6.685	12,49%
	Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	50	1,54%	2.680	1,87%
	Viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	s.d.	340	s.d.
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas	1180	36,25%	15.915	7,41%
	Viviendas en edificio con más de 4 plantas sin ascensor	s.d.	s.d.	1.830	s.d.
	Superficie media útil por habitante m2	39,08		32,78	



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística. (INE). Censo 2011 (%<sup>1</sup>: Respecto a los datos de la propia sección censal/ %<sup>2</sup>: Respecto al dato del total de Algeciras)







CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Ayuntamiento  
de Algeciras



# PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE ALGECIRAS

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023



## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	2
2. OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	2
2.1. Objetivos Generales y Específicos.....	2
2.2. Objetivos Específicos .....	3
3. FASES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	4
3.1. Fase I: Información y Primera Aproximación Diagnóstica: Acciones de Comunicación .....	5
3.2. Fase II: Definición de Objetivos y Estrategias.....	14
3.3. Fase III: Gestión, seguimiento y evaluación del PMVS .....	17
3.4. ANEXOS.....	18
A. DOCUMENTO SÍNTESIS ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
B. DOCUMENTO SINTESIS DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO	
C. ACTAS MESAS DE TRABAJO	
D. DOCUMENTO SÍNTESIS PANEL DE EXPERTOS	

## 1. INTRODUCCION

El Ayuntamiento de Algeciras se encuentra en pleno proceso y puesta en marcha del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio. Se trata este de un instrumento esencial de cara al desarrollo y la planificación de la política de vivienda de la ciudad.

En base a ello, y atendiendo al artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, es imprescindible que en la elaboración de los Planes, se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la ciudad de Algeciras, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

## 2. OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### 2.1. Objetivos Generales y Específicos

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- Los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan
- El plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- Los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo

Todo ello, permitirá al Ayuntamiento determinar las necesidades de la población en materia de vivienda, así como conocer cualitativa y cuantitativamente la situación real del parque de viviendas de la ciudad, con especial interés en las que están deshabitadas.



## 2.2. Objetivos Específicos

La importancia en el fomento de la participación ciudadana dentro del presente plan ha sido de vital importancia de cara a la consecución de los siguientes objetivos específicos:

- Difundir el proyecto y su importancia para el desarrollo futuro de la ciudad, así como la figura del Ayuntamiento como entidad accesible a nivel global.
- Recabar las necesidades reales en lo que respecta a la demanda de vivienda en el municipio
- Mantener en continua información a la ciudadanía sobre los diferentes procesos de desarrollo del PMVS (eventos, mesas de trabajo, fases del proyecto, etc.)
- Impulsar el acceso a la información tanto de referencia como recabada, durante todo el proceso de desarrollo del PMVS, estableciendo diferentes cauces de participación.

### 3. FASES DEL PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

Dentro de dicho Plan se contemplan 3 fases fundamentales:

- 1.- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- 2.- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
- 3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

#### PROCESO PARTICIPATIVO (Plan de Participación Ciudadana Específico)




Coordinación entre **Áreas**:

**Mesas de Trabajo Multidisciplinares**  
5 Reuniones Realizadas hasta la fecha



Implicación de la **Ciudadanía**:

Colectivos Vecinales	Propietarios
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MESA DE TRABAJO: <b>1</b></li> <li>1. AVV Puerto Blanco</li> <li>2. AVV La Amistad</li> <li>3. AVV Puente de los Guijos</li> <li>4. FAPACSA</li> <li>5. Coordinadora Algeciras Sur (ZNTS)</li> <li>▪ ENCUESTA ON-LINE (PANEL DE EXPERTOS) Dirigida a realizados hasta la fecha</li> <li>▪ DÍFUSIÓN EN REDES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ENCUESTA ON-LINE: <b>43</b> Realizadas hasta la fecha</li> <li>▪ DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (DIC. 2017-ENE. 2018) <b>686</b> Encuestas Realizadas</li> <li>▪ DÍFUSIÓN EN REDES</li> </ul> 



### 3.1. Fase I: Información y Primera Aproximación Diagnóstica: Acciones de Comunicación

En esta primera fase de participación ciudadana, las acciones de comunicación desarrolladas han sido efectivas desde el inicio del proyecto con la finalidad de que puedan ser ejecutadas en los primeros meses del mismo sirviendo de apoyo y complementación a la primera fase del diagnóstico.

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Cronograma									
	Ago.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Enero	Febrero	Marzo	Abril	
<b>Fase I: Información y Primera Aproximación Diagnóstica</b>										
A1.1 Difusión en medios de comunicación tradicionales										
A1.2 Difusión en redes sociales										
A1.3 Espacio Digital para la participación ciudadana										
A1.4 Encuesta de participación Ciudadana										
A1.5 Diagnóstico Social del Municipio										

## FASE1: INFORMACIÓN Y PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

### A1.1 Difusión en medios de comunicación tradicionales

<b>Acciones</b>	Difusión del PMVS de Algeciras en Radio, Prensa local y comarcal, Televisión, etc.
<b>Responsables</b>	Delegación de Vivienda y Urbanismo
<b>Desarrollo</b>	Desde el gabinete de prensa se desarrollará un plan específico para la divulgación del Plan (Nota de prensa, rueda de prensa, agenda, etc.)
<b>Objetivo</b>	Divulgar la importancia para el municipio del desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como la necesidad de participación ciudadana para su desarrollo
<b>Coste</b>	-Sin coste- (Recursos internos del ayuntamiento)

Detalle de Noticia

Me gusta 584



lunes, 21 de agosto de 2017

**El alcalde anuncia la puesta en marcha de la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo**





# FASE1: INFORMACIÓN Y PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

## A1.2 Difusión en redes sociales

<b>Acciones</b>	Difusión en redes del proyecto
<b>Responsables</b>	Delegación de Vivienda y Urbanismo/Técnico Municipales en la materia
<b>Desarrollo</b>	En esta primera fase se ha difundido el proyecto, así como el desarrollo de un banner específico dentro de la propia web del ayuntamiento
<b>Objetivo</b>	Divulgar la importancia para el municipio del desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como la necesidad de participación ciudadana para su desarrollo
<b>Coste</b>	-Sin coste- (Recursos internos del ayuntamiento)



## FASE1: INFORMACIÓN Y PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

### A1.3 Espacio Digital para la participación ciudadana

<b>Acciones</b>	Banner específico dentro de la propia web del ayuntamiento
<b>Responsables</b>	Delegación de Vivienda y Urbanismo/Técnico Municipales en la materia
<b>Desarrollo</b>	Se volcará toda aquella información previa de partida, así como aquella que vaya generándose a lo largo del transcurso del proyecto (marco legislativo, antecedentes, buzón de sugerencia, vínculo a redes sociales, etc.)
<b>Objetivo</b>	Fomentar los diferentes cauces de participación ciudadana destinados al PMVS de Algeciras dentro del Ayuntamiento, así como las diferentes fases y procesos de desarrollo de dicho plan.
<b>Coste</b>	-Sin coste- (Recursos internos del ayuntamiento)



Ayuntamiento de Algeciras

> Temas

- Relaciones con el Ciudadano
- Cultura Ocio y Juventud
- Contratación y Empleo
- Turismo y Playas
- Deportes
- Educación
- Servicios Sociales
- Urbanismo y Vivienda

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Temas / Urbanismo y Vivienda / Delegación de Vivienda

Detalle de la presencia del Plan Municipal de Vivienda dentro de la web del Ayuntamiento

Temas / Urbanismo y Vivienda / Delegación de Vivienda / Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Me gusta 583

### Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El Plan Municipal de Viviendas y Suelo de Algeciras pretende identificar las necesidades de vivienda en nuestro municipio y fijar actuaciones a largo plazo que den respuesta a esta demanda.

En este plan trabaja una comisión técnica con personal de Vivienda y Urbanismo, con el asesoramiento de una empresa especializada, y en contacto permanente con la delegación territorial de Vivienda de la Junta de Andalucía, promotora de esta iniciativa. El objetivo es tener una radiografía real de las viviendas existentes y detectar las carencias en esta materia para hacer una proyección a largo plazo sobre actuaciones necesarias.

Pedimos la colaboración de la ciudadanía para la obtención de datos fidedignos, realizando las encuestas que siguen a continuación. Existen dos tipos de encuestas, para **particulares** y para **comunidades de vecinos y administradores de finca... Una vez cumplimentados se deben de enviar a: [planmunicipalvivienda@algeciras.es](mailto:planmunicipalvivienda@algeciras.es)**

Agradecemos su colaboración

## FASE1: INFORMACIÓN Y PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

### A1.4 Encuesta de participación Ciudadana

<b>Acciones</b>	Diseño y Divulgación de un Cuestionario Tipo
<b>Responsables</b>	Delegación de Vivienda y Urbanismo/Técnico Municipales en la materia
<b>Desarrollo</b>	Se ha desarrollado un cuestionario específico en el que se recaba toda aquella información de mayor interés de cara al Diagnóstico, con formulario de recogida tanto en físico como en digital. En el <b>Anexo A</b> del presente documento puede verse el documento
<b>Objetivo</b>	Recabar, junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Vivienda, la situación de partida de las necesidades de vivienda del municipio.
<b>Coste</b>	-Sin coste- (Recursos internos del ayuntamiento)

### Encuesta Plan Municipal de Vivienda y Suelo Algeciras

Encuesta que nos ayudará en la redacción del Plan Municipal de la Vivienda y el Suelo de Algeciras, herramienta de diagnóstico del estado de la ciudad en ese sentido que servirá para la detección y corrección de deficiencias, identificar las necesidades y mejorar la actuación en el ámbito local y en el marco de las futuras subvenciones destinadas a la mejora de la vivienda.



SIGUIENTE

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google. Informar sobre abusos - Condiciones del servicio - Otros términos

Google Formularios

Formulario Digital de la Encuesta



Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras



1. ¿Qué es el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras? Se trata de un instrumento clave dentro del desarrollo de las políticas municipales de vivienda

2. ¿Cuál es su objetivo? Identificar y cuantificar las necesidades de vivienda del municipio de Algeciras, de cara a la articulación de las medidas necesarias para atenderlas, fomentando así, el acceso a una vivienda digna y de calidad a todos los ciudadanos

3. ¿Por qué es importante la participación ciudadana? Para poder conocer, en función de las necesidades familiares, económicas y sociales de los ciudadanos, la situación actual del Parque de Viviendas de la ciudad de Algeciras, así como su demanda. Lo que permitirá enfocar hacia un uso más eficiente las diferentes actuaciones a desarrollar dentro del Plan.

4. ¿Cómo puedo participar?: Mediante la cumplimentación de este pequeño cuestionario, dónde se pretenden recoger las principales necesidades de la población en materia de vivienda

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras

**NOTA:** \* Campos Obligatorios

1. Dirección de la vivienda \*

Calle \*:

Nº \*:

C.P. \*:

Referencia Catastral:

2. ¿Qué antigüedad tiene la vivienda? \*

- Anterior a 1950
- De 1950 a 1975
- De 1975 a 1990
- De 1990 a 2005
- De 2005 a 2015
- Posterior a 2015

3. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?

- Sí
- No

4. En caso afirmativo, ¿en qué ha consistido la reforma?

- Accesibilidad personas mayores y discapacitados
- Cuartos Húmedos (cocina, baño, etc.)
- Cubierta
- Humedades en Fachada
- Carpintería Exterior (ventanas, cierras, etc.)
- Rehabilitación integral

5. ¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Más de 5

6. ¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Más de 5

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras

7. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

- Vivienda libre
- Vivienda de Protección Oficial
- Alquiler con opción a compra
- Otros

8. ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

- En propiedad
- En alquiler
- Alquiler con opción a compra
- Cesión de uso
- Otros

9. En el caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?

- Sí
- No

10. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?

- Baja
- Media
- Alta
- No puedo hacer frente

11. ¿Qué superficie tiene la vivienda?

- Menos de 50 m. cuadrados
- De 50 a 70 m. cuadrados
- De 71 a 90 m. cuadrados
- De 91 a 110 m. cuadrados
- Más de 110 m. cuadrados

12. ¿A qué uso destina la vivienda?

- Vivienda habitual
- Segunda residencia
- Sin uso

13. Si es segunda residencia, ¿con qué frecuencia la ocupa al año?

- Fines de semana
- Periodo de vacaciones
- Casi Nunca

14. ¿Estaría dispuesto a alquilarla?

- Sí
- No

DETALLE ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

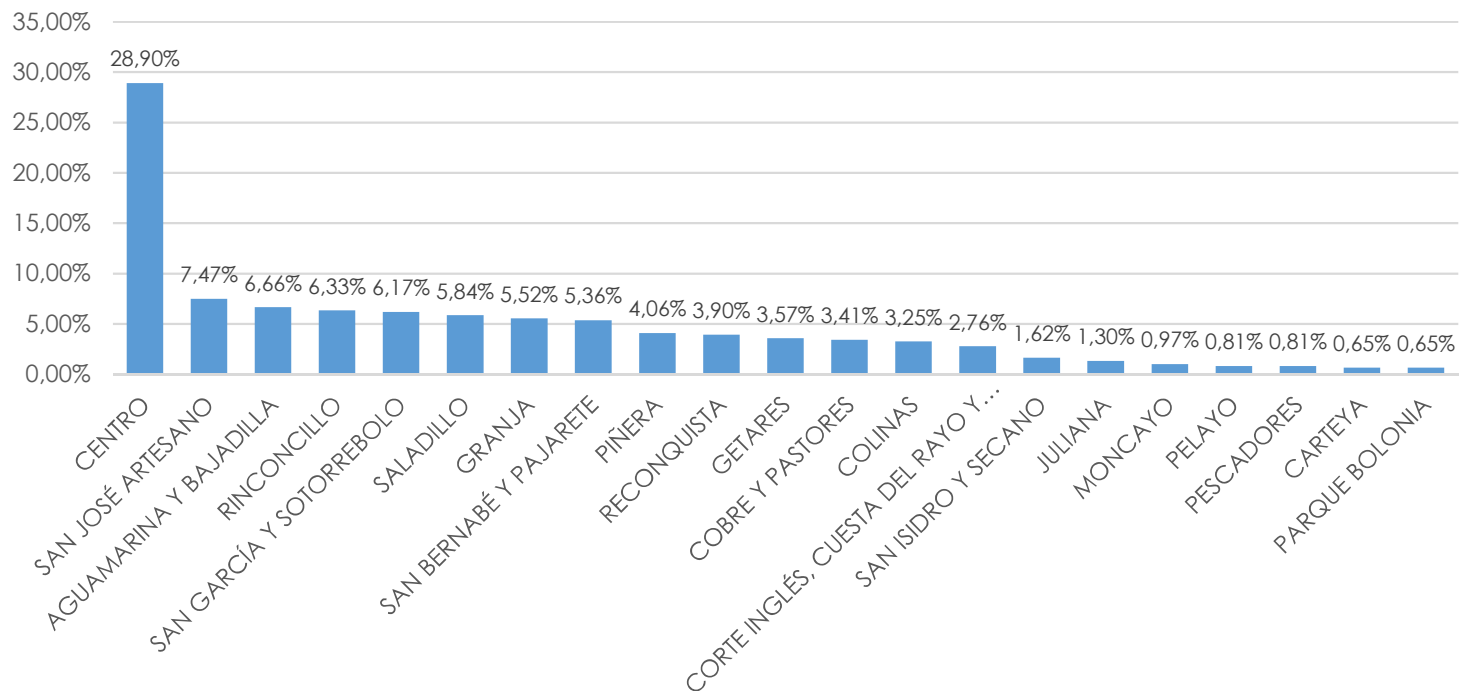
## FASE1: INFORMACIÓN Y PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

### A1.5 Diagnóstico Social del Municipio

<b>Acciones</b>	Encuestación "A pie de calle"
<b>Responsables</b>	Delegación de Asuntos Sociales
<b>Desarrollo</b>	Como complemento a la Encuesta de Participación Ciudadana, se ha contado, con los resultados obtenidos de las 686 encuestas realizados por el Ayuntamiento de Algeciras entre el 12 de diciembre de 2017 y el 9 de enero de 2018, destinados al Diagnóstico Social del Municipio (Ver <b>anexo B</b> , informe)
<b>Objetivo</b>	Recabar de primera mano, junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Vivienda, la situación de partida de las necesidades de vivienda del municipio.
<b>Coste</b>	Englobado dentro del marco Fondo Social Europeo 2014-2020 y la Declaración de Zona Con Necesidades de Transformación Social del municipio.



### DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO 2017-2018 (Distribución Zonas de Encuestación)



Tal y como puede apreciarse en el siguiente gráfico adjunto, se han tenido en cuenta diferentes puntos de Encuestación, que engloban las principales zonas de referencia dentro de la ciudad.

### 3.2. Fase II: Definición de Objetivos y Estrategias

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Cronograma									
Fase II: Definición de Objetivos y Estrategias	Ago.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Enero	Febrero	Marzo	Abril	
A2.1 Reunión de Trabajo y Mesas Técnicas con las Principales Área implicadas del Ayuntamiento										
A2.2 Contacto con los principales entes implicados (Asociaciones Vecinales, Colectivos, etc.)										
A2.3 Método DELPHI										
A2.4 Mesa Técnica de Trabajo Agentes Económicos y Sociales										
A2.5 Mesa Colectivos Vecinales y Ciudadanos										

De cara a la definición de objetivos y estrategias dentro del plan, se han desarrollado Mesas de Trabajo con los diferentes agentes económicos y sociales del municipio, así como con colectivos vecinales y ciudadanos. (Se aportan actas con la síntesis de la información de dichas mesas en el **Anexo C** del presente documento)







Cabe destacar dentro de esta fase, que la metodología utilizada se ha basado en el desarrollo del Método Delphi, enfocado hacia identificar y cuantificar las necesidades de vivienda del municipio de cara a la articulación de las medidas necesarias para atenderlas.

En base a ello, se ha acudido a diferentes agentes, conocedores la realidad económica y social del municipio, como asociaciones vecinales, administradores de fincas y técnicos de urbanismo y vivienda

del propio ayuntamiento, los cuáles pueden aportar el tipo de solicitudes y problemáticas más demandadas dentro de la ciudad, entre otros.

Para ello se ha desarrollado un cuestionario tipo, basado en el Método DELPHI, con el que se permite depurar las opiniones de todos los expertos consultados, a través de una ponderación de factores en base a la mayor o menor prioridad de actuaciones según tipo dentro del municipio. (Ver anexo D, documento síntesis del Panel de Expertos).



Detalle del acceso on-line al Panel de Expertos

Asistencia a la Redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras



### Ámbitos De Evaluación

Nº	ACCESO A LA VIVIENDA: Cuestiones a Evaluar	Valoración							
1	Ayudas enfocadas a mejorar las dificultades de las familias con necesidades para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)	1	2	3	4	5	6	7	8
2	Ampliación de las Viviendas en Régimen de Alquiler con opción a compra	1	2	3	4	5	6	7	8
3	Ampliación y Regulación de la Oferta de viviendas en Régimen de Alquiler	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Ampliación de la oferta de viviendas de protección oficial	1	2	3	4	5	6	7	8
5	Vivienda Protegida en alquiler para jóvenes	1	2	3	4	5	6	7	8
6	Fomento de la Vivienda de Alquiler Social	1	2	3	4	5	6	7	8
7	Reserva de viviendas de protección y/o en alquiler para familias y colectivos en riesgo de exclusión social	1	2	3	4	5	6	7	8

Nº	USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL: Cuestiones a Evaluar	Valoración							
1	Eliminación y/o sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda	1	2	3	4	5	6	7	8
2	Rehabilitación y conservación de viviendas (mejoras estructurales y constructivas, impermeabilización de cubiertas, estanqueidad de fachadas, etc.)	1	2	3	4	5	6	7	8
3	Eliminación de barreras arquitectónicas mediante la incorporación de rampas y/o mecanismos de elevación en edificios y viviendas particulares	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Instalación, renovación y mejora de los ascensores en edificios con más de 3 plantas	1	2	3	4	5	6	7	8
5	Mejora de las condiciones edificatorias en lo que respecta a los servicios básicos (suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento)	1	2	3	4	5	6	7	8
6	Medidas para erradicar el problema de las Viviendas deshabitadas	1	2	3	4	5	6	7	8
7	Mejora de la Eficiencia energética en los edificios residenciales y viviendas	1	2	3	4	5	6	7	8
8	Ampliación del acceso a los servicios de telecomunicaciones	1	2	3	4	5	6	7	8
9	Desarrollo de un Registro de Edificios y Viviendas y Solares en mal estado para su posterior evaluación	1	2	3	4	5	6	7	8

Nº	INFORMACIÓN Y ACCESO A LA CIUDADANÍA: Cuestiones a Evaluar	Valoración							
1	Mayor acceso a información referente a normativas, ayudas, programas y políticas municipales en materia de vivienda	1	2	3	4	5	6	7	8
2	Asesoramiento y Mediación entre propietarios y demandantes de cara al fomento del alquiler social	1	2	3	4	5	6	7	8
3	Asesoramiento Técnico Gratuito en materia de mantenimiento, conservación y prevención en edificios residenciales y viviendas	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Mayor acceso a datos de oferta, de cara al uso eficiente del parque de viviendas	1	2	3	4	5	6	7	8



Jornada de Reunión con los colectivos municipales del municipio



### 3.3. Fase III: Gestión, seguimiento y evaluación del PMVS

De cara a la gestión y evaluación del plan se definirán dos tipos de indicadores:

- **Indicadores de gestión**, que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal, y que estarán recogidos a través de informes anuales y reuniones periódicas, así como en la propia Oficina Municipal de la Vivienda, quién deberá recopilar a modo de observatorio, toda la información y solicitudes de gestión registradas, de cara a poder realizar consultas y filtros específicos, (consultas por barrios, por grupos de edad, por nacionalidad, etc.)
- **Indicadores de desempeño o impacto**, que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecido (número de informes favorables y desfavorables de ITE, certificados de idoneidad, nº de ascensores instalados en viviendas con más de 4 plantas, nº de edificios con más de 40 años rehabilitados, número de viviendas vacías puestas en circulación, número de jóvenes que han accedido a una vivienda en alquiler, etc. Todo ello, en función de la evolución del plan.

Desde la gestión además de verificarse el cumplimiento de las actuaciones establecida, se contemplarán todos aquellos aspectos necesarios para la mejora y consolidación del PMVS de Algeciras, tales como modificación de ordenanzas, ampliación de ámbitos de actuación, introducción de nuevas medidas, modificaciones, etc.

Para ello será de vital importancia desarrollar un ciclo de reuniones periódicas dónde intervengan todos aquellos actores implicados directa e indirectamente en materia de vivienda en el municipio (sector empresarial de la construcción, áreas municipales de interés servicios sociales, juventud, fomento..., agrupaciones de vecinos y administradores de fincas, sector inmobiliario y bancario, etc.).

### 3.4. ANEXOS

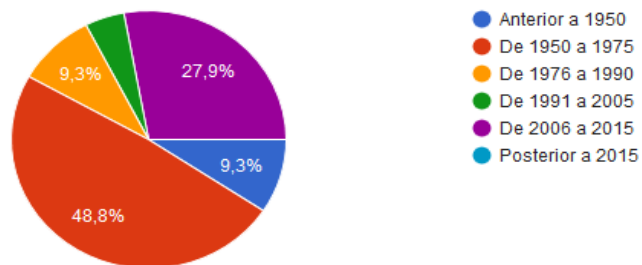
- A. DOCUMENTO SÍNTESIS ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- B. DOCUMENTO SINTESIS DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO
- C. ACTAS MESAS DE TRABAJO
- D. DOCUMENTO SÍNTESIS PANEL DE EXPERTOS



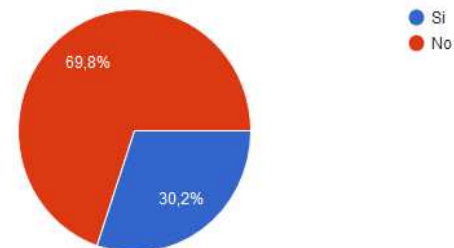


## A. DOCUMENTO SÍNTESIS ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

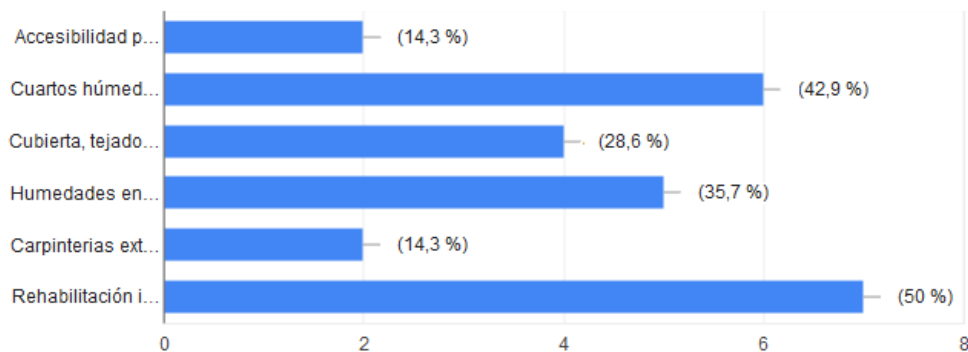
¿ Qué antigüedad tiene la vivienda?



¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?



En caso afirmativo ¿en qué ha consistido la reforma?

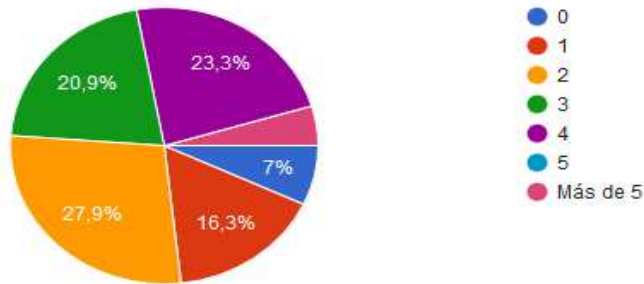


Antigüedad de la vivienda y reformas realizadas

- El 48,8% de las viviendas de las personas encuestadas fueron **construidas entre 1950 y 1975**, por lo que principalmente las viviendas tienen entre 43 y 68 años.
- El **69,8%** de las personas encuestadas **no ha reformado su vivienda** en los últimos 10 años, frente al 30,2% que si la ha reformado o rehabilitado.
- Las principales reformas realizadas han sido **rehabilitaciones integrales (50%)**, seguido de reformas de los **cuartos húmedos**, como son las cocinas, baños, etc. (42,9%).



### ¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?

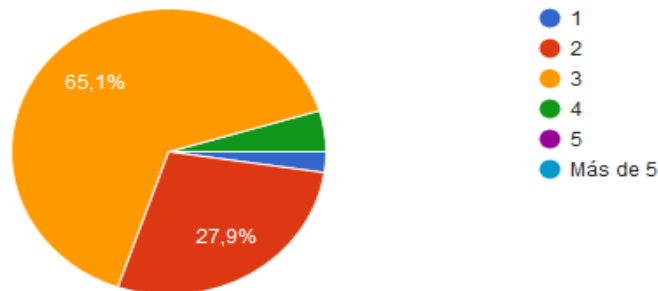


### Personas que ocupan la vivienda y nº de habitaciones

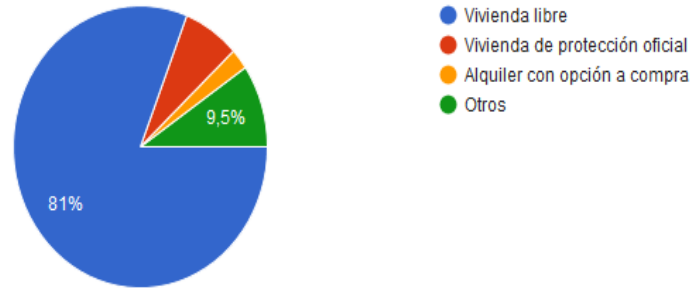
- En el 27,9% de las viviendas de las personas encuestadas viven **2 personas**, mientras que en el 23,3% de ellas viven 4 personas y en el 20,9% están conformadas por 3 personas.

- El 65,1% de las viviendas cuentan con **3 dormitorios**, seguidas de las viviendas que disponen de dos dormitorios (27,9%).

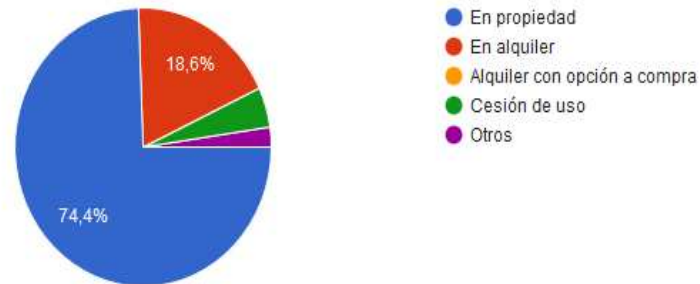
### ¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?



¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?



¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?



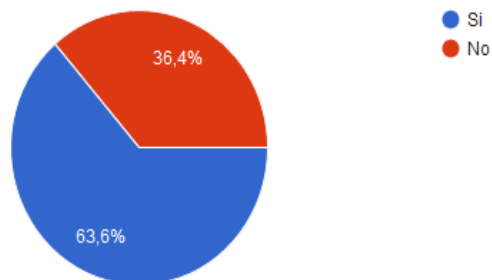
### Régimen de Tenencia

- El régimen de tenencia del 81% de las personas encuestadas es la **vivienda libre**.

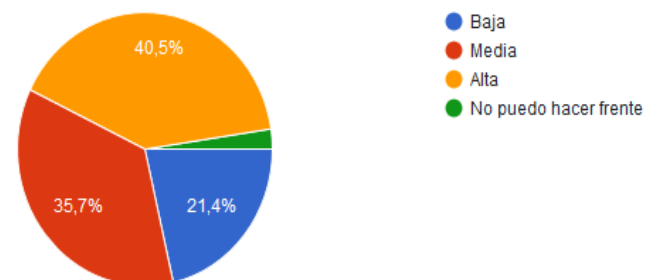
- El régimen de titularidad sobre la vivienda del 74,4% de las personas encuestadas es **en propiedad**, seguidos del régimen en alquiler (18,6%).



En el caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?



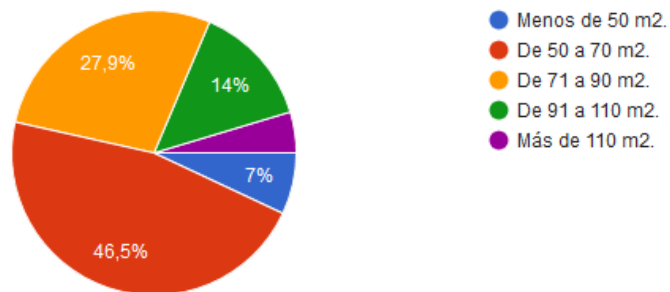
¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento..)?



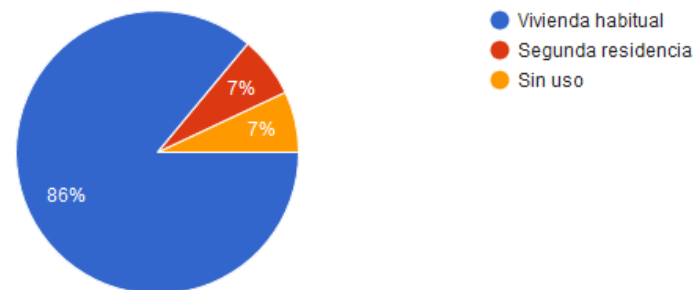
### Préstamo hipotecario y dificultades para afrontar gastos

- El **63,6%** de las personas encuestadas que son propietarias de una vivienda tienen un **préstamo hipotecario asociado a su vivienda**, frente al 36,4% que ya cuenta con su hipoteca cancelada.
- El **40,5%** de las personas encuestadas confirma que tiene una **alta dificultad para afrontar los gastos relacionados con la vivienda**, seguidos del 35,7% que afirma tener dificultades medias y un 21,4% que tiene baja dificultad para hacer frente al pago de hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento de la vivienda, etc.

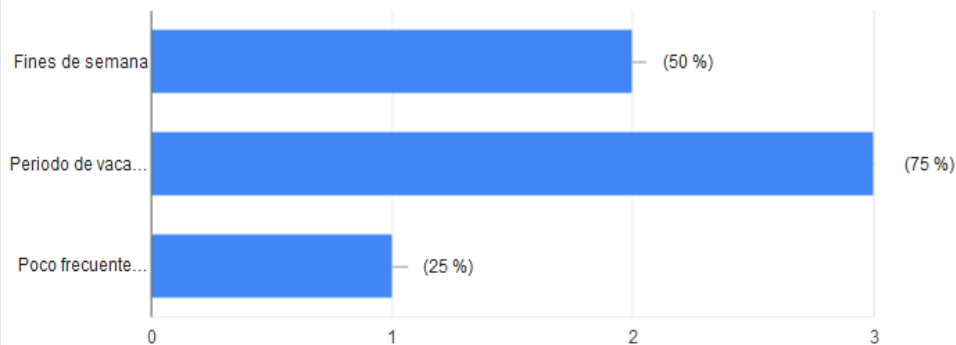
¿Qué superficie aproximada tiene la vivienda?



¿A qué uso destina esta vivienda?



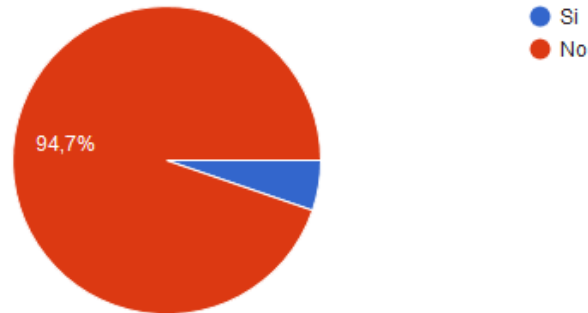
Si es segunda residencia, ¿con qué frecuencia la ocupa al año?



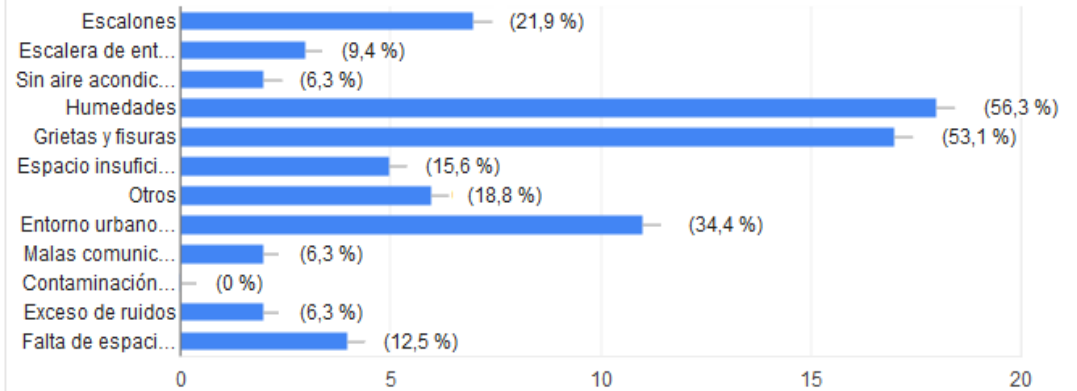
Superficie y uso de la vivienda

- El 46,5% de las viviendas tienen una **superficie de 50 a 70 m²**.
- El 86% de las personas encuestadas destina su vivienda a **residencia habitual**.
- Del 7% de personas que destinan **su vivienda a segunda residencia**, éstas son ocupadas principalmente en periodo de **vacaciones (75%)** y los **fines de semana (50%)**.

¿Estaría dispuesto a alquilarla?



¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

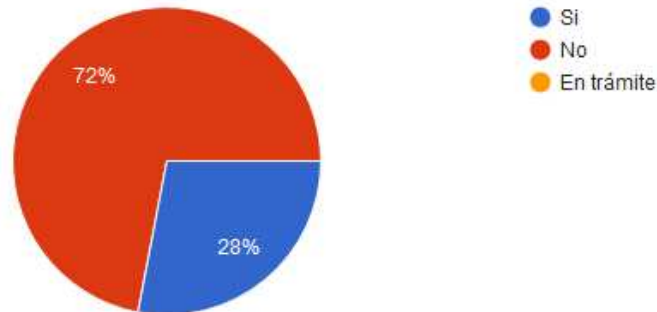


Uso de la vivienda y principales problemas

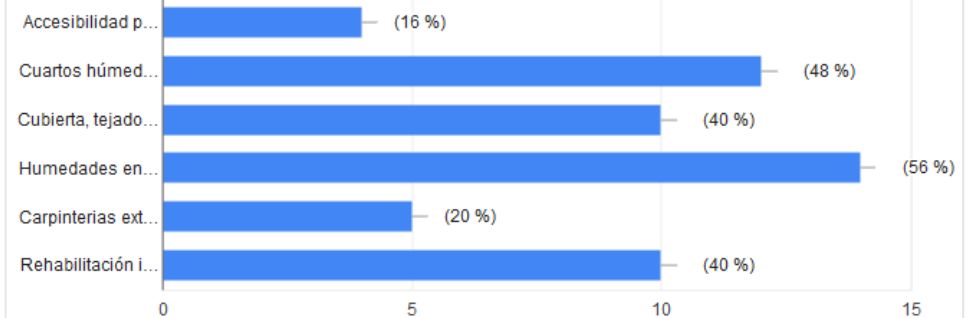
- El 94,7% de las personas encuestadas no estaría dispuesta a alquilar su vivienda.
- Entre los **problemas** que tienen las personas para hacer uso de su vivienda, los principales son los siguientes:
  - o Humedades.
  - o Grietas y fisuras.
  - o Malas comunicaciones.



Si es bloque, ¿dispone de ascensor?



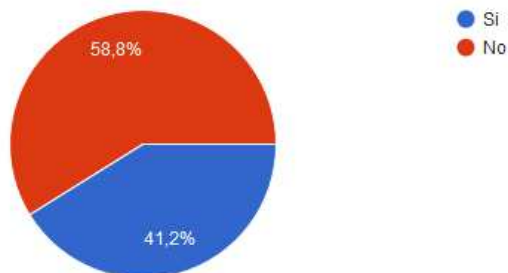
En caso de intervención, ¿qué tipo de rehabilitación necesitaría su vivienda?



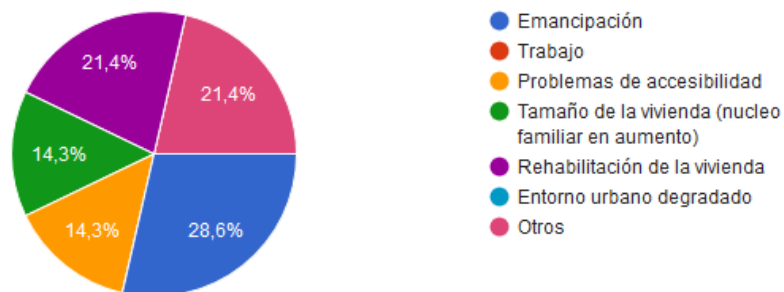
### Accesibilidad e intervenciones necesarias

- El 72% de los bloques de vivienda **no tienen ascensor**.
- En caso de intervención, las principales labores de rehabilitación que necesitarían las viviendas según las personas encuestadas son las siguientes:
  - o Humedades en fachadas.
  - o Cuartos húmedos.
  - o Rehabilitación integral.

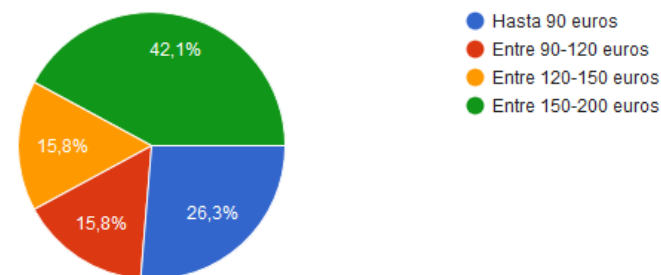
¿Algunas personas que residen en esta vivienda requieren el acceso a una nueva vivienda?



En caso afirmativo, indique el motivo.



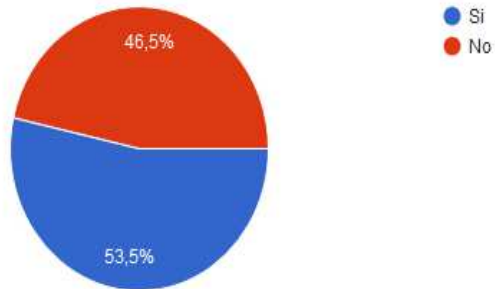
¿Qué cantidad estaría dispuesto a pagar al mes en la nueva vivienda?



### Necesidad de acceso a nuevas viviendas

- El **41,2%** de las personas que residen en esta vivienda **requieren el acceso a una nueva vivienda.**
- Los **principales motivos** por los que las personas que disponen de una vivienda requieren el **acceso a una nueva** son los siguientes:
  - o Emancipación.
  - o Rehabilitación de la vivienda.
- El 42,1% de las personas encuestadas está dispuesta a pagar al mes en la nueva vivienda **entre 150 y 200€.**

¿Sabe que existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda?



### Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda

- El 53,5% de las personas encuestadas sabe que existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda, frente a un 46,5% que no lo sabe.





## **B. DOCUMENTO SINTESIS DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO**

## Encuesta Vivienda en Algeciras

**Muestreo: aleatorio**

**Tamaño de la muestra: 686 personas**

**Recogidos entre 12 de Diciembre de 2017  
y 9 de Enero de 2018.**

**Nivel de confianza: 99%  
y margen de error: 5%.**

FUENTE: Delegación de Igualdad y Bienestar Social

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023

Las características de la vivienda y el acceso a esta es uno de los ámbitos que debemos tratar a la hora de estudiar la exclusión social. Para detectar necesidades en esta cuestión hemos pasado una encuesta a 686 personas en Algeciras.

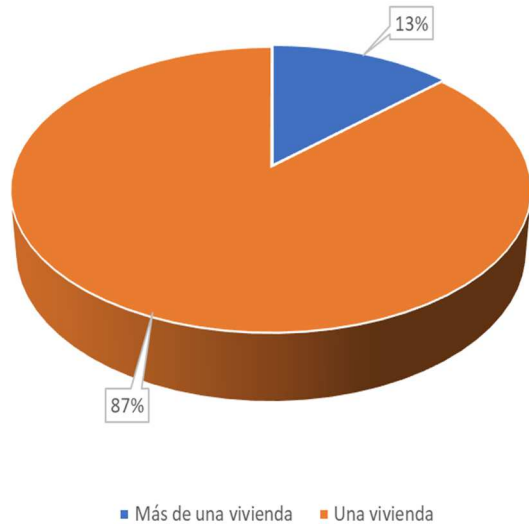
Cuatro encuestadores han estado en diferentes puntos de la ciudad donde suelen confluír algecireños de todas las zonas de la ciudad. La muestra la hemos tomado teniendo en cuenta las cifras del nomenclátor de la ciudad a fecha de 1 de enero de 2016 que podemos encontrar en la página web del INE (Instituto Nacional de Estadística).

La población de Algeciras se sitúa en 120.601 habitantes. Para un nivel de confianza de un 99% y con un margen de error del 5% la muestra que debíamos tomar era de 663 personas, nosotros hemos superado esa cifra con creces. Los datos han sido recogidos entre el 12 de diciembre de 2017 y el 9 de enero de 2018.

Con la primera pregunta queremos conocer el porcentaje de algecireños mayores de edad **propietario de más de un inmueble**. Para luego ver el porcentaje de algecireños que alquilan sus segundas viviendas. Lo más significativo al analizar esta cuestión es que alrededor del 13 por ciento de algecireños es propietario de más de una vivienda y sin embargo, llama la atención que sólo un tercio de estos las alquila. La falta de seguridad jurídica puede estar detrás de estos datos, ya que son muchos los expertos que hablan ahora de una pequeña burbuja en el precio del alquiler de las viviendas.



Propietarios vivienda Algeciras



Porcentaje de algecireños que alquilan su segunda vivienda

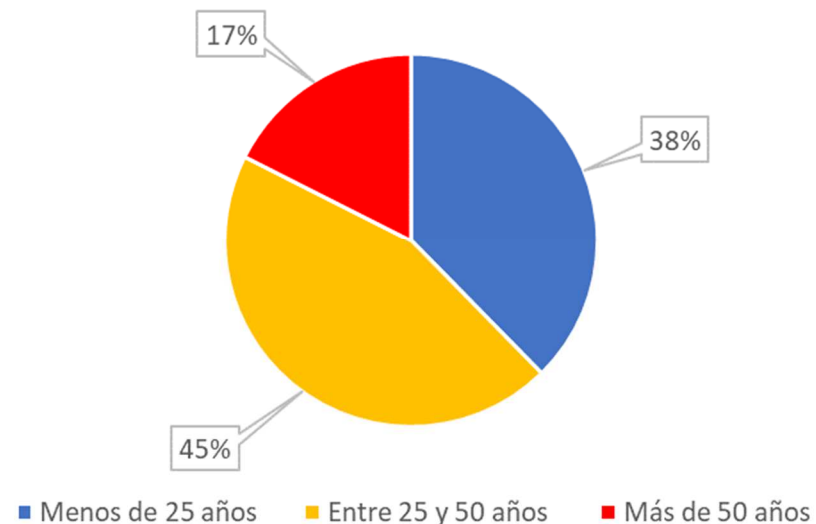


**La edad de la vivienda** es otra de las variables importantes en relación al tema que estamos abordando. Con los nuevos planes urbanísticos se pretende revitalizar los antiguos centros de las ciudades que han quedado despoblados y perdido parte de su valor porque en las últimas décadas se ha dado un movimiento de población desde los centros urbanos para asentarse en las periferias.

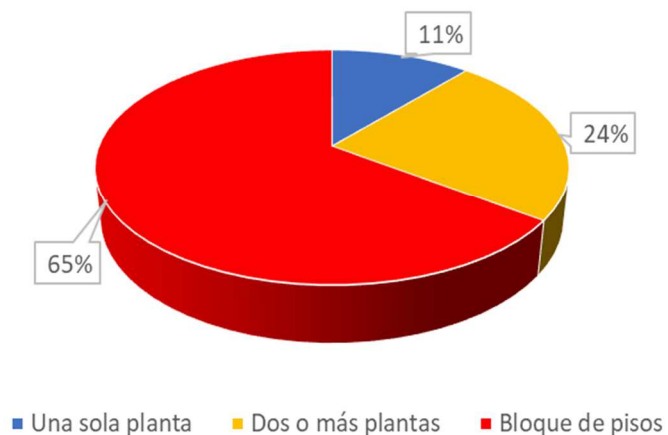
Entre los expertos no hay unanimidad en tasar los años que debe durar una vivienda pero hay un cierto consenso en cuanto a su vida útil, que anda torno a los 50 años. En nuestra encuesta hacemos una clasificación de viviendas en tres categorías. Las viviendas de menos de 25 años las podríamos llamar viviendas jóvenes, las que andan entre los 25 y 50 años las llamaríamos viviendas medianas y las mayores de 50 años las clasificamos como viviendas viejas y susceptibles de derribo o rehabilitación.

El dato más llamativo al analizar esta variable es que casi dos de cada diez viviendas son viejas. Las zonas más antiguas de la ciudad como Piñera, Bajadilla y la zona Centro son las zonas donde se da con más incidencia esta problemática y por donde deberían empezar los planes de rehabilitación para volver a hacer atractivas estas zonas de la ciudad

Edad de las viviendas



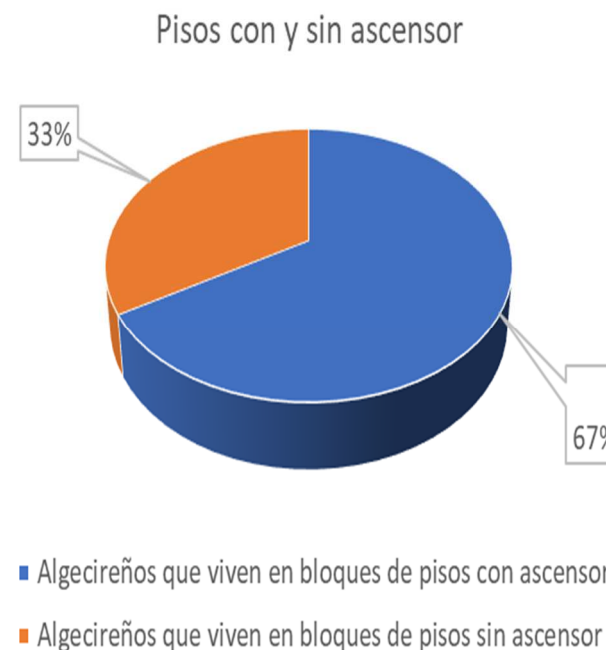
Tipología de viviendas



En cuanto al **tipo de vivienda** en cuestión lo que se pretende es hacer una radiografía sobre cuál es el tipo de vivienda que predomina en la ciudad por si puede servir para futuros planes urbanísticos para llevar a cabo una construcción de viviendas más sostenible y que respete más el medioambiente.

El tema de **accesibilidad** a los espacios públicos y la eliminación de las barreras arquitectónicas es tomado en consideración cada vez con más fuerza. Según el real decreto 293/2009 del 7 de julio la Junta de Andalucía que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, edificación y transporte en Andalucía, todos los edificios andaluces con más de dos alturas deberán tener ascensor antes de 2019. En caso de nueva construcción los edificios tendrán ascensor cuando estén integrados en dos o más plantas (dos, si hay más de seis residencias) con la obligación de que llegue desde el aparcamiento hasta la azotea. En el caso de los edificios ya construidos tendrán de plazo para montarlo hasta el año 2019, sobre todo, si alguno de los inquilinos sufre una discapacidad.

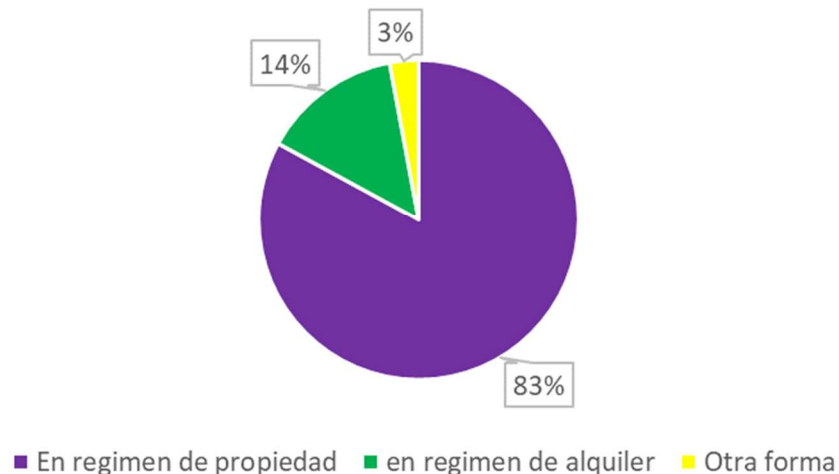
En caso de los edificios ya construidos donde es prácticamente imposible instalar un ascensor porque no hay espacio para ello, se planteará la posibilidad de que se permute su vivienda por otra en un edificio que si cuente con ascensor.



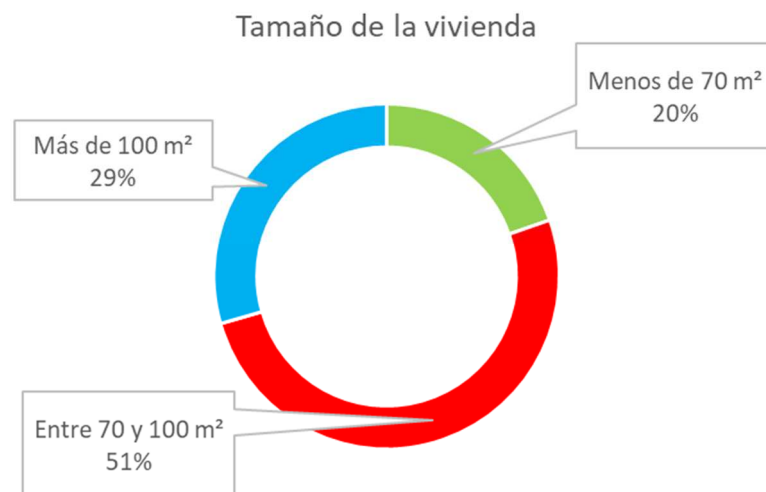


El **régimen de tenencia de la vivienda** es otra de las variables interesantes a estudiar ya que en España por temas culturales se ha apostado tradicionalmente por adquirir una vivienda en propiedad como algo socialmente aceptado mientras países de nuestro entorno optaban más por el alquiler. Con la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis económica el alquiler ha tomado impulso sobre todo entre los más jóvenes como forma de emancipación familiar, ahora nosotros pretendemos comprobar si esta opción del alquiler toma o no fuerza en la ciudad de Algeciras. Según Eurostat, la oficina europea de estadísticas, el 20 por ciento de los europeos en el año 2015 alquilaban sus viviendas a precio de mercado y más de otro 10 por ciento de la población en Europa alquilaban sus viviendas en alquiler protegido o gratuito.

### Regimen de Tenencia de la vivienda



En cuanto a los **metros de la vivienda** distinguimos tres categorías las viviendas pequeñas que serían las menores de 70 metros cuadrados, las medianas que se situarían entre 70 y 100 metros cuadrados y las viviendas grandes que superarían los 100 metros cuadrados. La mitad de los algecireños reside en viviendas medianas, algo menos del 20 por ciento de la población vive en pisos de menos de 70 metros cuadrados y el resto reside en viviendas grandes.



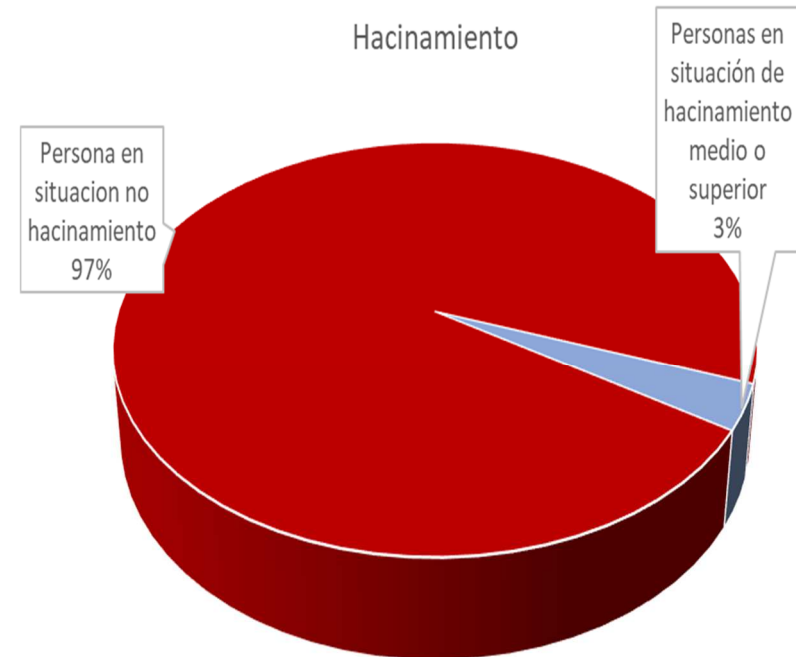
A continuación, vamos a medir los **niveles de hacinamiento en la ciudad** de Algeciras. Se define hacinamiento como acumulación de personas en un mismo lugar. Se da hacinamiento cuando el número de personas que habitan o que ocupan un determinado espacio es superior a la capacidad que tal espacio debería y puede contener, de acuerdo a los parámetros de comodidad, seguridad e higiene.

Una de las consecuencias del hacinamiento familiar es la falta de privacidad. Cuando hablamos de privacidad nos referimos a la necesidad que tienen los padres con sus hijos y los hijos entre ellos de una separación espacial que les permita la realización de determinadas actividades como dormir, estudiar, comer entre otras, sin verse y sentirse incómodos por la presencia de otros. El hacinamiento aumenta el estrés y puede dar lugar a situaciones de violencia familiar.

La tasa de hacinamiento =  $\text{Número de personas} / \text{dormitorios}$

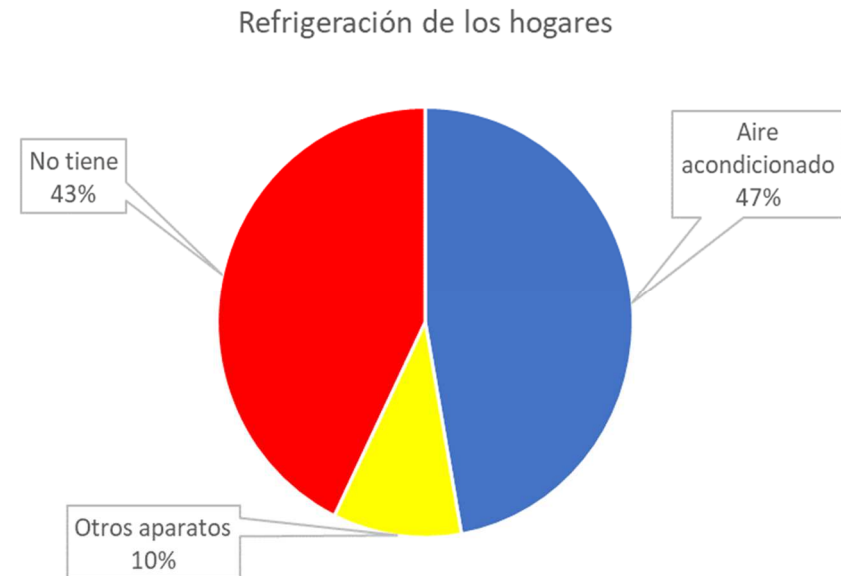
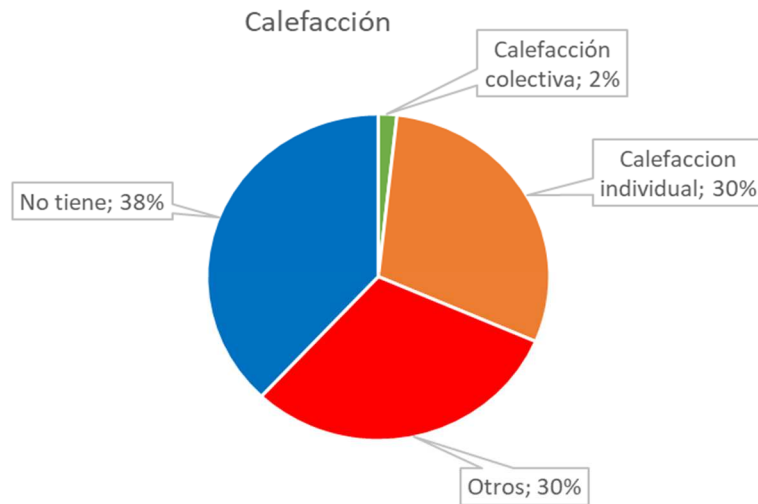
Podemos destacar tres categorías dentro de esta variable:

- 1) 2,4 y menos = sin hacinamiento
- 2) -2,5 a 4,9 hacinamiento medio
- 3) 5 y más hacinamiento crítico

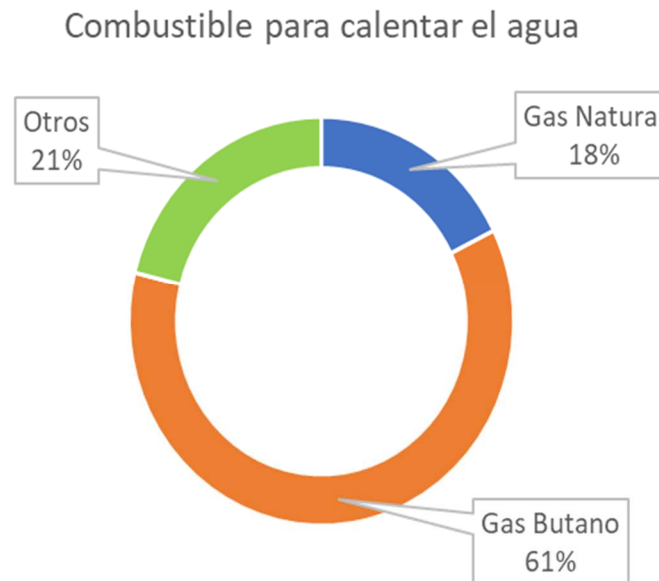




Posteriormente analizamos el  **acondicionamiento de los hogares para conservar una temperatura adecuada** durante el año. El clima en Algeciras es cálido y templado según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura media durante el año en nuestra ciudad es de 17,5° C siendo el mes más frío enero con un promedio de 12,5° C, aunque la humedad eleva la sensación de frío. En cuanto al verano, el mes más caluroso es agosto en el que la temperatura media se sitúa en 27,9° C, aunque si sopla el viento de Poniente la sensación térmica de calor puede aumentar bastante.

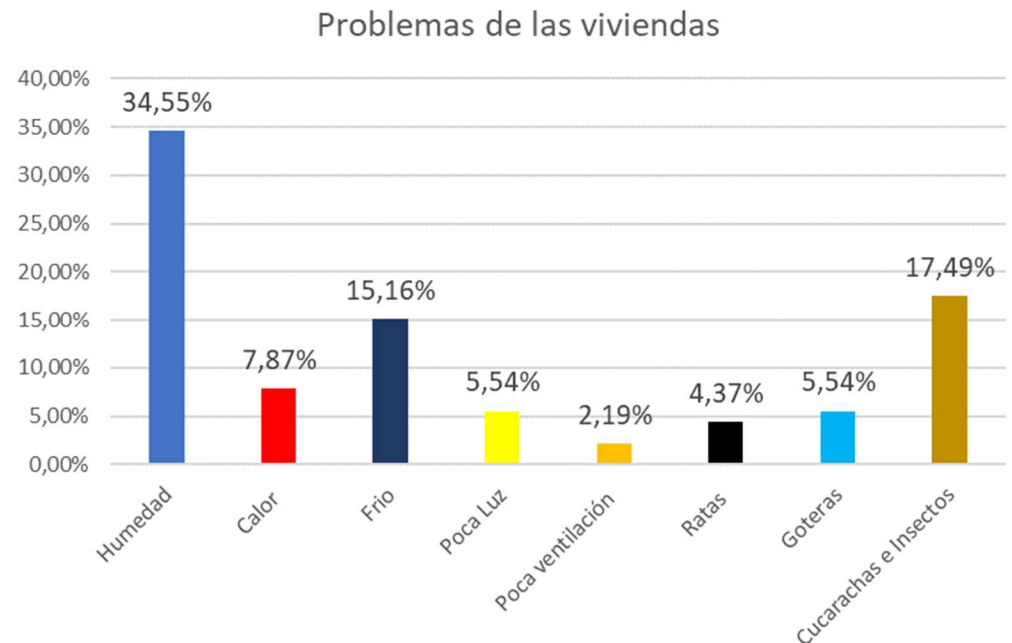


Respecto al abastecimiento de **agua caliente en los hogares**, el gas butano sigue siendo la opción mayoritaria, más de un 60 por ciento de los algecireños apuesta por esta opción. La segunda opción elegida por los consumidores sigue siendo el termo eléctrico y las placas solares. La llegada del gas natural a nuestra ciudad no consigue desbancar a ninguna de las dos opciones anteriores, debido a la diferencia de precios con las otras dos alternativas.

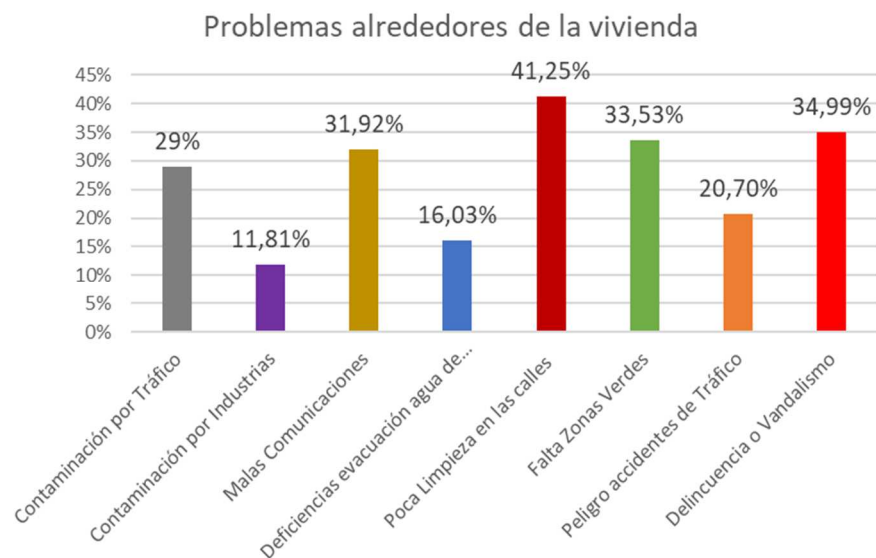


A continuación, vamos a analizar los problemas de las viviendas en el interior y en los alrededores de éstas, ya que una buena planificación urbanística haciendo más eficientes energéticamente los edificios reportará muchos beneficios a la sociedad. El cambio climático, los problemas de salud pública y la pobreza se podrían abordar mejor si contamos con un parque de viviendas energéticamente eficientes.

El principal **problema en las viviendas** de Algeciras es la humedad, casi un 35% de los algecireños declara tener estos problemas en su vivienda, algo más del 17% de los algecireños afirma tener problemas de plagas de cucarachas u otros insectos y el 15% señala el frío como un problema en su vivienda. De estas respuestas podemos concluir que, aunque el clima de Algeciras se defina como cálido y templado sí se dan situaciones de pobreza energética. De cara a los nuevos planes de vivienda de la ciudad sería interesante la utilización de nuevos materiales que subsanen estos problemas para tener viviendas energéticamente eficientes.







Si desagregamos los datos por barrios se observa que los problemas de frío y humedad se dan con mayor incidencia en las zonas de la Piñera, la Bajadilla, la Reconquista y Saladillo, si a esto le unimos que en estas zonas es donde se da el mayor porcentaje entre los algecireños que no tienen aparatos para mantener sus viviendas a una temperatura adecuada, podemos concluir que en estos barrios se sufren situaciones de pobreza energética que podrían atenuarse con medidas de eficiencia energética.

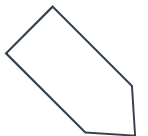
Más del 40% de los algecireños señala la falta de limpieza como uno de los **problemas de los alrededores** de su casa. La delincuencia y los actos vandálicos en los alrededores de su vivienda preocupan al 35% de los algecireños. La falta de zonas verdes y las malas comunicaciones y/o inexistencia de

asfalto en su barrio son motivo de preocupación para algo más del 30% de la población.

Desagregando por barrios podemos observar como en la Bajadilla, la Piñera, El Saladillo la Reconquista y la Granja presentan mayor incidencia en la variable referida a la poca limpieza de las calles, las cuatro zonas más deprimidas de la ciudad (Bajadilla, Piñera, Saladillo y Reconquista) también son las que presentan mayor incidencia en cuanto a la delincuencia y los actos vandálicos. Otros datos llamativos son la alta contaminación por ruidos y humo provenientes del tráfico que denuncian los ciudadanos que residen en el centro de la ciudad, las malas comunicaciones y/o inexistencia de asfalto en la Granja, los Pastores y el Cobre. Espacios dedicados a más zonas verdes en la ciudad son un reclamo que toma más fuerza en el Rinconcillo, la Granja y las cuatro zonas que anteriormente señalábamos.



## C. ACTAS MESAS DE TRABAJO



## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE ASISTENCIA: 26 de septiembre de 2017

Información General	
Lugar	Área de Urbanismo (Ayuntamiento de Algeciras) Edificio Plaza de Andalucía
Fecha	26 de septiembre de 2017
Hora	11:30
Propósito	Definición de Objetivos y Estrategias
Responsable acta	Carmen Sotelo
Asistentes	
Nombre	Cargo/Organismo/Empresa
Carmen Sotelo	Responsable Delegación de Vivienda
José Luis Portillo	Arquitecto Técnico Municipal
José Alberola	Arquitecto





## 1. TEMAS TRATADOS Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

El arranque de la jornada consistió en dar salida y confirmación a los diferentes instrumentos de trabajo desarrollados inicialmente de cara tanto a la recopilación de información para el Diagnóstico del municipio, como de cara a implicar a la ciudadanía y los agentes sociales dentro del proyecto. (Encuestas de Participación Ciudadana, Paneles de Expertos, Textos de presentación, etc.)

Del mismo modo, durante la jornada se trabajó conforme a los diferentes ámbitos de actuación que se establecen en la Guía Modelo para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, como son Vivienda y Rehabilitación. Todo ello, con la finalidad de perfilar el alcance del Plan acorde a las necesidades de vivienda que se aportan desde cada una de las áreas implicadas dentro del propio ayuntamiento.

Nº	CONCLUSIONES	RESPONSABILIDAD	FECHA PREVISTA
1	Visto bueno de cara al arranque de los primeros pasos a seguir dentro del Plan de Participación Ciudadana.	Vivienda en Coordinación con Participación Ciudadana, y los responsables de imagen de cara a dar difusión del plan en redes y web	Desde el día siguiente al desarrollo de la presente Mesa de Trabajo
2	Necesidad de una nueva puesta en común, de cara a concretar zonas y espacios concretos que permitan ampliar la efectividad del plan y reducir el dimensionamiento del mismo.	Todas las áreas Implicadas	Máximo un mes (octubre 2017)

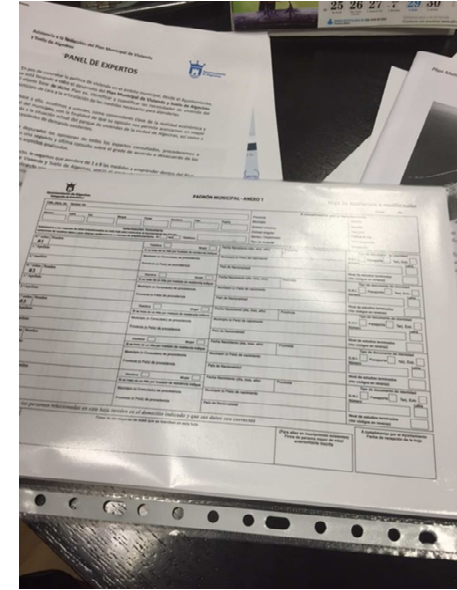
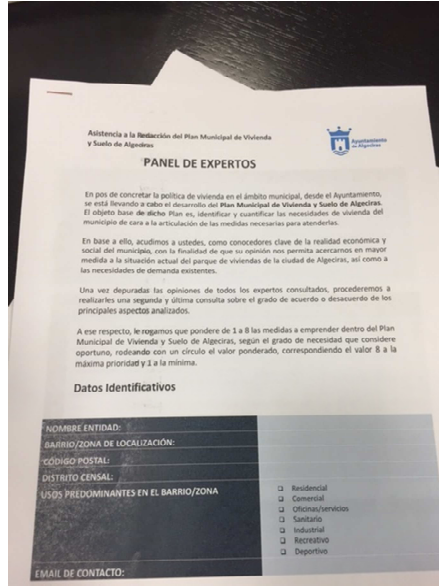
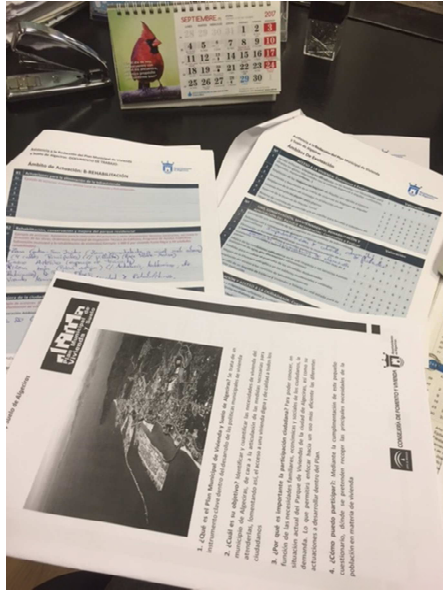
## 2. PUNTOS PENDIENTES

Nº	DESCRIPCIÓN	RESPONSABILIDAD	FECHA RESOLUCIÓN
1	Acotar los principales espacios prioritarios de actuación mediante planimetría	Urbanismo	06/10/2017
2	Compilar la información necesaria de cara a definir las necesidades de vivienda en el municipio, especialmente aquellas destinadas a los colectivos con mayores problemas.	Vivienda y Asuntos Sociales	Octubre-noviembre 2017
3			
4			
5			
6			
7			

## 3. PRÓXIMOS PASOS

Dar forma e ir concretando las diferentes actuaciones a desarrollar dentro del plan conforme a los planteamientos estratégicos perfilados





Imágenes de la Jornada y el material utilizado



CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Ayuntamiento de Algeciras



## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE ASISTENCIA: 03 de octubre de 2017

Información General	
Lugar	Área de Urbanismo (Ayuntamiento de Algeciras) Edificio Plaza de Andalucía
Fecha	03 de octubre de 2017
Hora	11:30
Propósito	Definición de Objetivos y Estrategias
Responsable acta	Carmen Sotelo
Asistentes	
Nombre	Cargo/Organismo/Empresa
Carmen Sotelo	Responsable Delegación de Vivienda
José Luis Portillo	Arquitecto Técnico Municipal
Juan Antonio López García	Director AUREN Consultores
M <sup>a</sup> Ángeles Jurado Moreno	Técnico AUREN Consultores



## 1. TEMAS TRATADOS Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

Con apoyo de la consultora externa contratada para la asistencia al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras, se retoman los puntos tratados a nivel interno en la anterior Mesa de Trabajo, del paso 26 de noviembre.

En primer lugar, se trata de **dar salida a los principales Indicadores Sociales relacionados con los datos de Viviendas**, que quedaron pendiente detallar, como son:

- N° Personas sin alojamiento: que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno. Aún pendiente de concretar el dato.
  
- Datos de Centros dedicados a colectivos vulnerables (n° personas): personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
  - Centro de la Cruz Blanca: 17 Plazas
  - Centros de Acogida: 5 Familias (20 plazas aprox.)
  - Asociación Alma: 5 Pisos compartidos (1 para mujeres en situación de violencia de género, y el resto para personas con riesgo de exclusión)
  - APADIS: Pisos Tutelados para personas discapacitadas
  - CEPAIN: Pendiente el dato concreto

FUENTE: Gema Área Asuntos Sociales Ayuntamiento

- N° de viviendas en Ocupación ilegal o sin título: 300 aprox. (150 en la zona del saladillo)

Fuente: AVRA Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía

- N° Inmigrantes en situación irregular: 1538 atendidas en 2016 (personas extranjeras en Algeciras 8535 (el 60% son marroquíes)

FUENTE: Gema Área Asuntos Sociales Ayuntamiento



CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



- N° de viviendas u hogares en situación de desahucio: 32

FUENTE: Ayuntamiento de Algeciras. Delegación de Vivienda (2017)

- N° de viviendas u hogares con situación de maltrato en el ámbito familiar. Aún pendiente de concretar el dato

- N° de viviendas u hogares con problemas para hacer frente a los gastos de vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministro) Con problemas de Alquiler: 219

Fuente: Ayuntamiento de Algeciras. Delegación de Vivienda (2016)

- Personas que viven en alojamientos no convencionales: Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc. Aún pendiente de concretar el dato.

- Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna (Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.)

Si no se cuentan con el número de viviendas concreto, a nivel cartográfico, una vez que estén delimitadas las zonas se pueden estimar. Hablamos de la Zona de Piñera Baja y el Edificio Padre Flores.

- Hogares en situación de grave hacinamiento, es decir, con Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar -Sin datos disponibles-

- Vivienda no adecuada a las necesidades: Discapacitados en viviendas no adaptada 17 (7 movilidad reducida, 10 en silla de ruedas) FUENTE: Ayuntamiento de Algeciras. Delegación de Vivienda (2017)



En segundo lugar, se continuó con la **definición de Objetivos Principales del PMVS** en base a la realidad de Algeciras, esbozándose las siguientes actuaciones base:

- Mejorar, potenciar y consolidar los sistemas de recopilación de datos de información en materia de vivienda.
- Mejora del Acceso y Uso Eficiente del Parque Residencial existente a través de la asistencia técnica de cara al acceso a las certificaciones energéticas. (Convenio Ayuntamiento-Colegios Arquitect.)
- Poner en valor y en uso promociones inacabadas. Zonas Prioritarias:
  - Alamillos Oeste (SECTOR 4). Zona de Piñeros y El Saladillo. Número mínimo de viviendas protegidas para dicha zona: 1005, dónde actualmente existe:
    - 1 promoción privada de 350 viviendas ejecutadas al 80%  
(necesidad de desarrollar un acuerdo firmado con el ayuntamiento para su finalización)
  - Los Tomates (SECTOR 5): Número mínimo de viviendas para dicha zona: 195 viviendas, dónde actualmente ejecutadas existen dos promociones:
    - 1 privada de 48 apartamentos ejecutada al 90% (necesidad de desarrollar un acuerdo firmado con el ayuntamiento para su finalización)
    - 1 pública de 41 vivienda ejecutada al 40% (acuerdo marco del ayuntamiento para su reactivación)
- Desarrollo de actuaciones de Rehabilitación por itinerarios enfocadas a la mejora de la ciudad existente, a través de las siguientes actuaciones:
  - Unificación de Fachadas: (pendiente concretar itinerario y calles concretas y contemplar la posibilidad de colaboración público-privada)
    - Zona Centro -San Isidro (Zona remodelada a nivel de mobiliario urbano)
    - Casco Histórico (Zona de Tránsito)
  - Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial:
    - Zona Piñera Antigua y Pescadores
    - Zona “Edificio Padre Flores”
  - Regeneración Urbana del “Patio del Coral



Nº	CONCLUSIONES	RESPONSABILIDAD	FECHA PREVISTA
1	Se establece el periodo de 5 años como base para el desarrollo de las acciones prioritarias que darán contenido al PMVS de Algeciras y que se plasmarán finalmente en el Programa de Actuación	Todas las Áreas Implicadas	El Programa de Actuación deberá finalizarse con anterioridad a la publicación del documento de aprobación definitiva, fecha que va en relación a la resolución de la JUNTA, aún a la espera

## 2. PUNTOS PENDIENTES

Nº	DESCRIPCIÓN	RESPONSABILIDAD	FECHA RESOLUCIÓN
1	Finalizar los planos referentes a: Viviendas Vacías, Infravivienda, necesidad de ascensor (B+2, B+3, > B+4), Parque de Viviendas con y sin sistema de gestión para la conservación y mantenimiento, etc.	Área de Urbanismo y Arquitectura	En esta misma semana
2			
3			

## 3. PRÓXIMOS PASOS

Tener próxima reunión con el Departamento de Gestión de Fondos Europeos del Ayuntamiento de Algeciras, tomando como base la importancia dada a la Rehabilitación y a las actuaciones para la Regeneración de la Ciudad Consolidada dentro del esbozo de actuaciones de PMVS de Algeciras realizado. Un mes como máximo (para primeros, mediados noviembre, fijar fecha).



## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE ASISTENCIA: 18 de octubre de 2017

Información General	
Lugar	Área de Urbanismo (Ayuntamiento de Algeciras) Edificio Plaza de Andalucía
Fecha	18 de octubre de 2017
Hora	12:00
Propósito	Definición de Objetivos y Estrategias. Mesa Colectivos Vecinales
Responsable acta	Carmen Sotelo
Asistentes	
Nombre	Cargo/Organismo/Empresa
Carmen Sotelo	Responsable Delegación de Vivienda
Victoria Zarzuela	Concejal de Participación Ciudadana
Juan Luis Valle	Responsable Técnico Delegación de Participación Ciudadana
Leonardo Bernal	AVV Puerto Blanco
Eloisa Serrano	AVV La Amistad
Eva Poza	AVV Puente de los Guijos/ presidenta de FAPACSA (FEDERACIÓN DE Asociaciones de Participación Ciudadana del Sur Azul.





## 1. TEMAS TRATADOS Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

Dar a conocer la puesta en marcha del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras, y sus objetivos, incidiendo en la importancia de su participación dentro del proyecto. Del mismo modo, se dio a conocer, tanto la encuesta a los ciudadanos, de cara a que la incentiven entre los vecinos, como el cuadernillo de trabajo para la valoración de las principales medidas a emprender dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras.

## 2. PUNTOS PENDIENTES

Nº	DESCRIPCIÓN	RESPONSABILIDAD	FECHA RESOLUCIÓN
1	Revisión y registro de información en la plataforma on-line habilitada	Colectivos Vecinales	Finales de 2017

## 3. PRÓXIMOS PASOS

Recopilación de información a través de las plataformas on-line desarrolladas para tal fin y promocionada en la propia reunión y nueva Convocatoria Oficial con los Colectivos Vecinales una vez se haya desarrollado el Documento de Aprobación Provisional. Pendiente a la fecha de Resolución de la JUNTA, aún pendiente.



**Imagen de la Jornada y el material utilizado**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE ASISTENCIA:16 de noviembre de 2017

Información General	
Lugar	Área de Urbanismo (Ayuntamiento de Algeciras) Edificio Plaza de Andalucía
Fecha	16 de noviembre de 2017
Hora	11:00
Propósito	Definición de Objetivos y Estrategias (Vinculación EDUSI-PMVS)
Responsable acta	Carmen Sotelo
Asistentes	
Nombre	Cargo/Organismo/Empresa
Carmen Sotelo	Responsable Delegación de Vivienda
José Luis Portillo	Arquitecto Técnico Municipal
José Alberola	Arquitecto
Jessica Rodríguez	Coordinadora de Fondos Europeos
Juan Antonio López García	Director AUREN Consultores
Julio Valdenebro	Responsable Delegación Comunicación e Imagen





## 1. TEMAS TRATADOS Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

El principal objetivo de esta Mesa Previa de Trabajo es plasmar el programa EDUSI, Estrategias De Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado "Algeciras-Barrio de la Caridad: Puerta de Europa, dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras. Para ello, se exponen las principales conclusiones extraídas en las anteriores mesas de trabajo, llegándose a las siguientes conclusiones y nexos de unión entre EDUSI y PMVS:

Nº	CONCLUSIONES	RESPONSABILIDAD	FECHA PREVISTA
1	Queda patente la necesidad de un Censo y Valoración de viviendas disponibles, especialmente en la zona centro y ámbito de actuación de la propia EDUSI	Desde la EDUSI, en colaboración con el Área de Vivienda	Durante el Primer año de desarrollo del PMVS de Algeciras
2	Del mismo modo se concluye la necesidad de Gestión de las bolsas de viviendas Deshabitadas	Desde la EDUSI, en colaboración con el Área de Vivienda	Durante el Primer año de desarrollo del PMVS de Algeciras
3	Reconversión y Compra de Edificio para solución habitacional de gente Mayor. En este sentido, se propone el Edificio situado en C/. Cristobal Colón nº11	Desde la EDUSI, en colaboración con el Área de Vivienda	Durante los primeros años de desarrollo del PMVS de Algeciras

## 2. PUNTOS PENDIENTES

Nº	DESCRIPCIÓN	RESPONSABILIDAD	FECHA RESOLUCIÓN
1	Evaluación Económico-Financiera de las Actuaciones a desarrollar	Área de Fondos Europeos	Con anterioridad a la publicación del documento de aprobación definitiva, fecha que va en relación a la resolución de la JUNTA, notificada el 16 de octubre



### 3. PRÓXIMOS PASOS

Nueva Convocatoria Oficial con el Área de Fondos Europeos una vez se haya desarrollado el Documento de Aprobación Provisional. Pendiente a la fecha de Resolución de la JUNTA, (16 de octubre)



CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Ayuntamiento  
de Algeciras

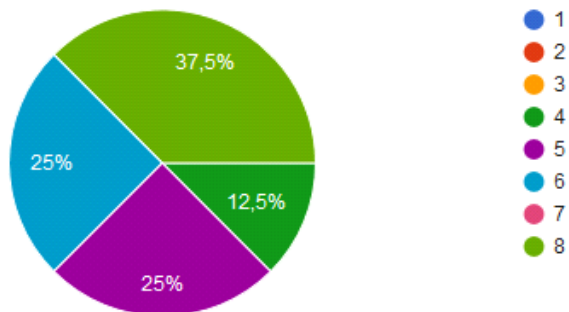


## D. DOCUMENTO SÍNTESIS PANEL DE EXPERTOS

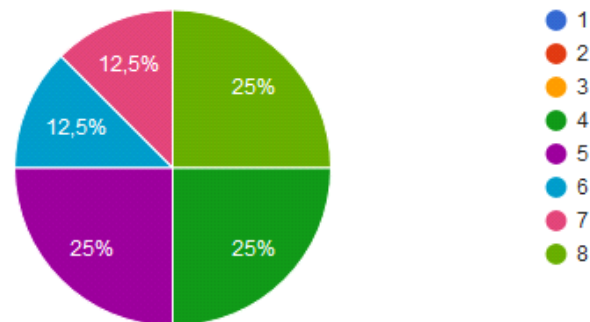


**ACCESO A LA VIVIENDA: Cuestiones evaluadas**

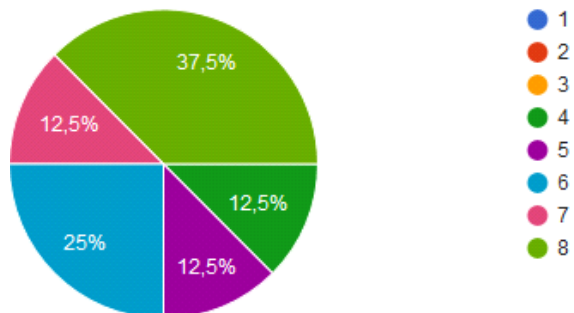
1. Ayudas enfocadas a mejorar las dificultades de las familias con necesidades para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...).



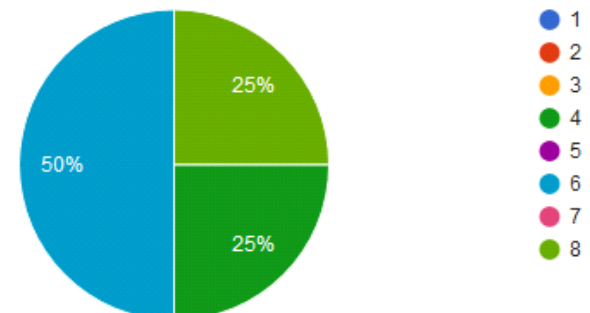
2. Ampliación de las Viviendas en Régimen de Alquiler con opción a compra.



3. Ampliación y Regulación de la Oferta de viviendas en Régimen de Alquiler.

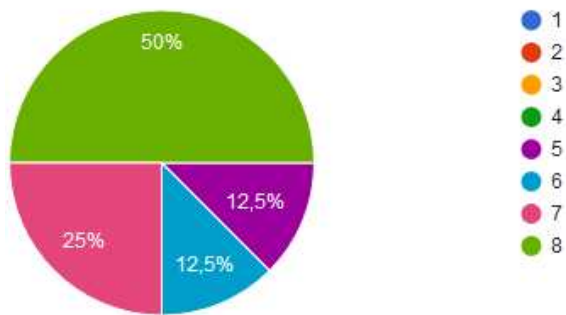


4. Ampliación de la oferta de viviendas de protección oficial.

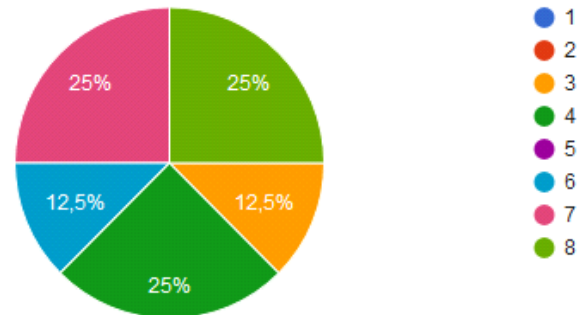


**ACCESO A LA VIVIENDA: Cuestiones evaluadas**

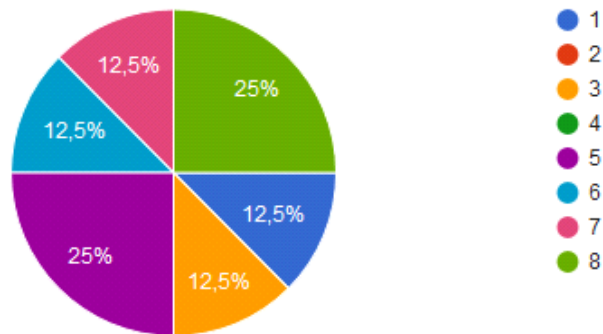
5. Vivienda Protegida en alquiler para jóvenes.



6. Fomento de la Vivienda de Alquiler Social.



7. Reserva de viviendas de protección y/o en alquiler para familias y colectivos en riesgo de exclusión social.



---

## ACCESO A LA VIVIENDA

---

Los aspectos mejor valorados, por parte de los expertos, en relación al acceso a la vivienda han sido los siguientes:

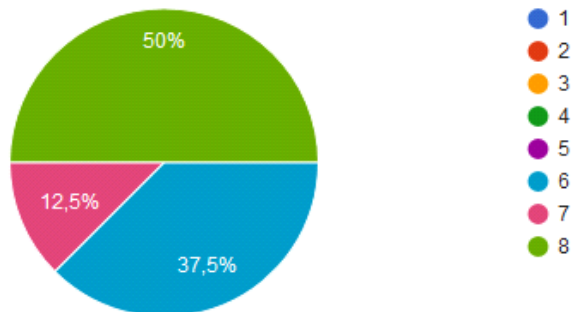
- Ayudas enfocadas a mejorar las dificultades de las familias con necesidades para afrontar los gastos relacionados con la vivienda.
- Ampliación y regulación de la oferta de viviendas en régimen de alquiler.
- Vivienda protegida en alquiler para jóvenes.



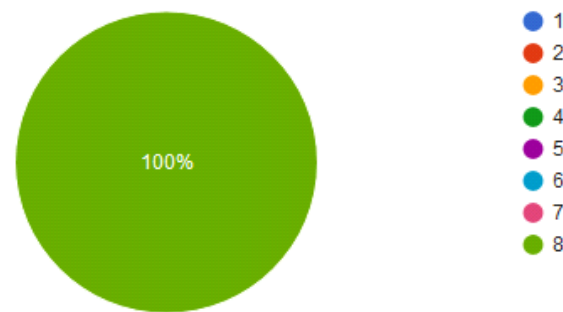


**USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL: Cuestiones evaluadas**

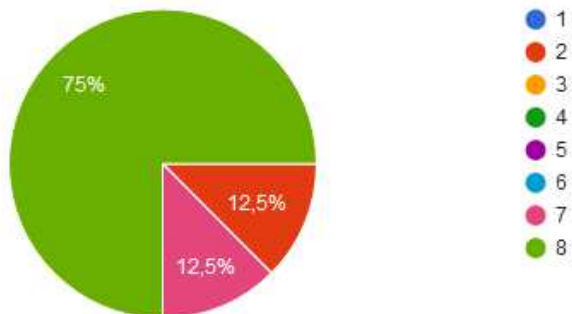
1. Eliminación y/o sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda.



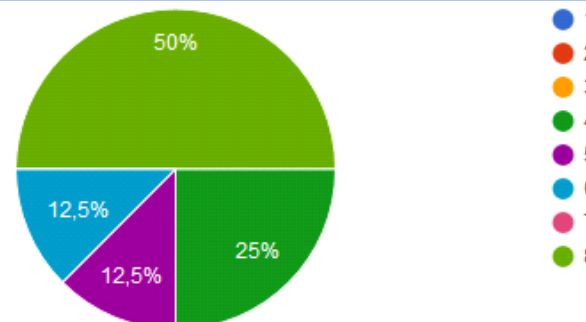
2. Rehabilitación y conservación de viviendas (mejoras estructurales y constructivas, impermeabilización de cubiertas, estanqueidad de fachadas, etc.).



3. Eliminación de barreras arquitectónicas mediante la incorporación de rampas y/o mecanismos de elevación en edificios y viviendas particulares.

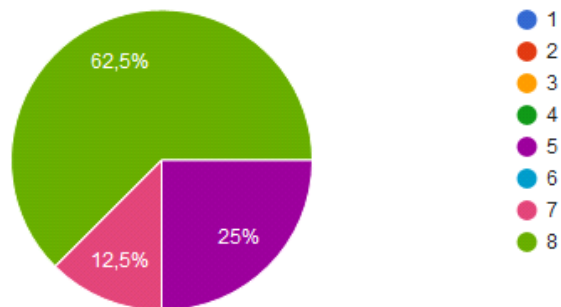


4. Instalación, renovación y mejora de los ascensores en edificios con más de 3 plantas.

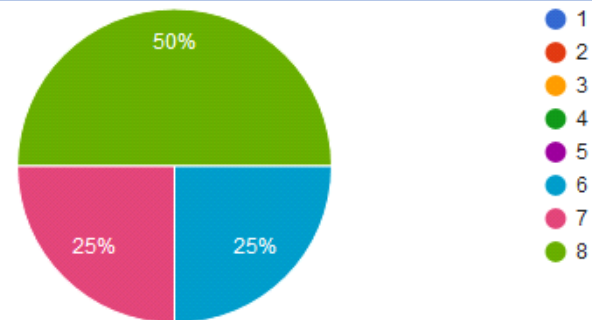


**USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL: Cuestiones evaluadas**

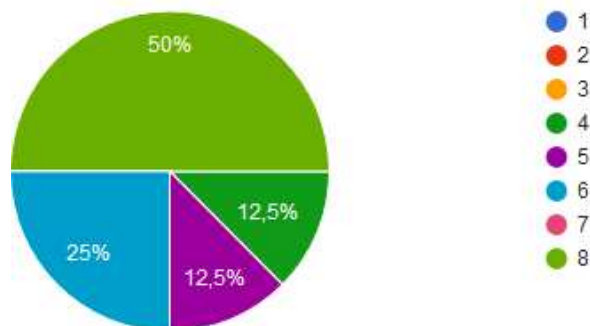
5. Mejora de las condiciones edificatorias en lo que respecta a los servicios básicos (suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento).



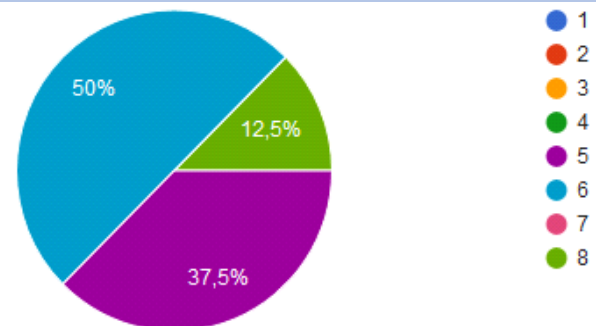
6. Medidas para erradicar el problema de las Viviendas deshabitadas.



7. Mejora de la Eficiencia energética en los edificios residenciales y viviendas.

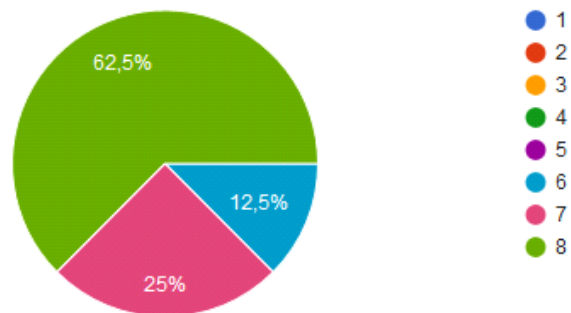


8. Ampliación del acceso a los servicios de telecomunicaciones.



**USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL: Cuestiones evaluadas**

9. Desarrollo de un Registro de Edificios y Viviendas y Solares en mal estado para su posterior evaluación.



**USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL**

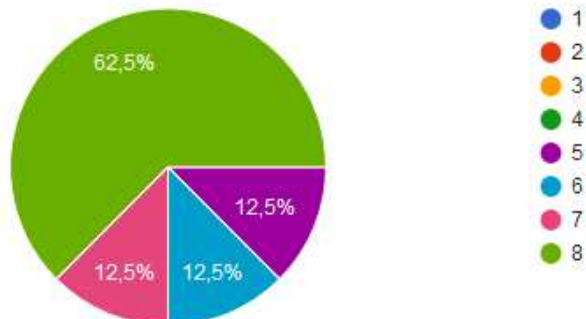
Los aspectos mejor valorados, por parte de los expertos, en relación al uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial han sido los siguientes:

- Rehabilitación y conservación de viviendas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas mediante la incorporación de rampas y/o mecanismos de elevación en edificios y viviendas particulares.
- Mejora de las condiciones edificatorias en lo que respecta a los servicios básicos.
- Desarrollo de un registro de edificios y viviendas y solares en mal estado para su posterior evaluación.

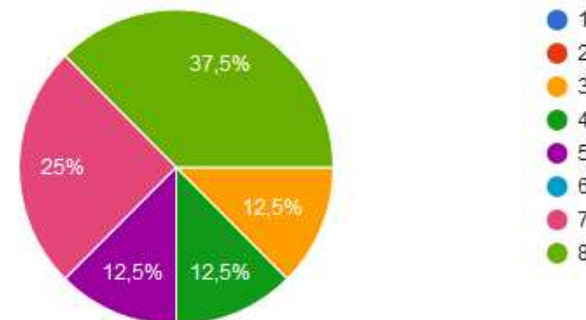


**INFORMACIÓN Y ACCESO A LA CIUDADANÍA: Cuestiones evaluadas**

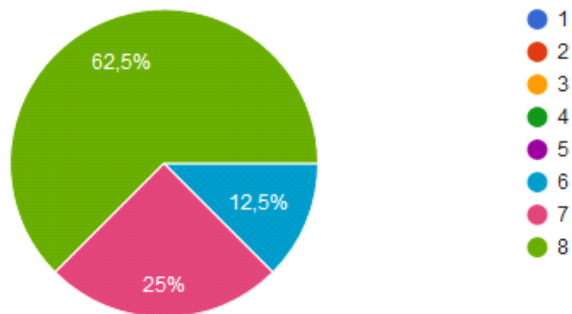
1. Mayor acceso a información referente a normativas, ayudas, programas y políticas municipales en materia de vivienda.



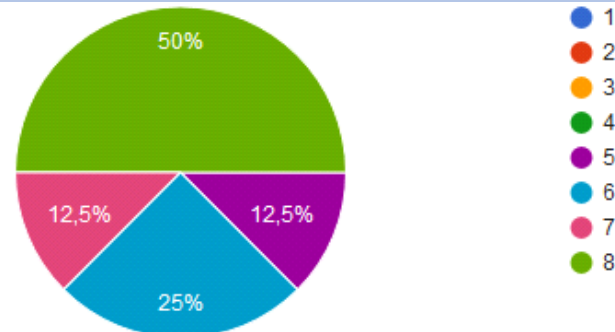
2. Asesoramiento y Mediación entre propietarios y demandantes de cara al fomento del alquiler social.



3. Asesoramiento Técnico Gratuito en materia de mantenimiento, conservación y prevención en edificios residenciales y viviendas.



4. Mayor acceso a datos de oferta, de cara al uso eficiente del parque de viviendas.



---

## INFORMACIÓN Y ACCESO A LA CIUDADANÍA

---

Los aspectos mejor valorados, por parte de los expertos, en relación a la información y acceso a la ciudadanía han sido los siguientes:

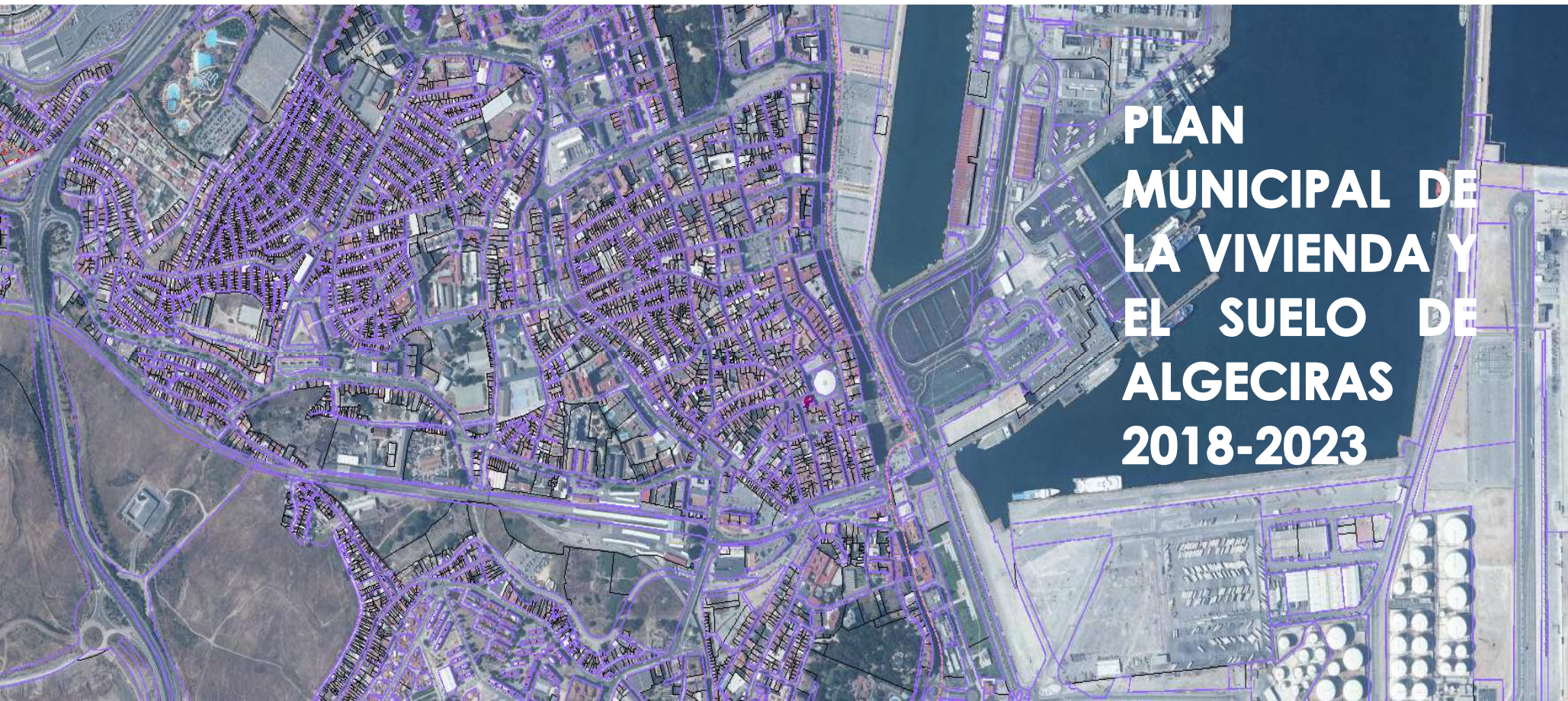
- Mayor acceso a información referente a normativas, ayudas, programas y políticas municipales en materia de vivienda.
- Asesoramiento técnico gratuito en materia de mantenimiento, conservación y prevención en edificios residenciales y viviendas.







CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



# PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE ALGECIRAS 2018-2023

PMVS 2018-2023: RESUMEN EJECUTIVO





## INDICE DE CONTENIDOS:

1. ANTECEDENTES
2. SINTESIS DIAGNÓSTICA
3. DIAGNÓSTICO DAFO
4. OBJETIVOS DEL PMVS
5. EJES ESTRATEGICOS
6. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INICIALES
7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
8. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
9. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN



## 1. ANTECEDENTES

Uno de los principales hitos de referencia dentro del ámbito del urbanismo y la vivienda a nivel municipal, es la **Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía**, que atribuye al municipio la competencia en la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda, así como su participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. Así mismo, en la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, los planes Municipales de Vivienda, aparecen como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”.

En base a ello, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Algeciras, en aplicación del Decreto de Alcaldía nº 4440 de treinta de junio de dos mil diecisiete en el que se resolvió redactar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio.

Con este documento, se pretende sentar las bases que definirán el desarrollo de una **política de vivienda basada en un modelo territorial equilibrado y sostenible, dónde se potencie el parque de viviendas ya existente** (información y asistencia a la ciudadanía y la puesta en circulación de viviendas vacías), **los espacios con mayor incidencia dentro del municipio** (mejora de la ciudad existente), **así como con mayores necesidades y problemas de vulnerabilidad urbana** (infravivienda).

Del mismo modo, se pretende aunar todas aquellas iniciativas ya puestas en marcha en el municipio, de manera que **se potencie la planificación conjunta dentro del municipio, frente a las actuaciones aisladas, de ahí que haya sido de vital importancia la colaboración entre las diferentes delegaciones del municipio.**



## 1. ANTECEDENTES

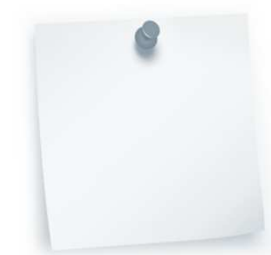
Dentro del Marco Básico de Referencia cabe destacar:

- **Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.** (Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020)
- **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021** (Borrador Real Decreto plan estatal de vivienda 2018-2021)

En ambos planes, contar con PMVS se establece como criterio de priorización o condicionante para el acceso y desarrollo de actuaciones municipales dentro de ambos marcos de referencia







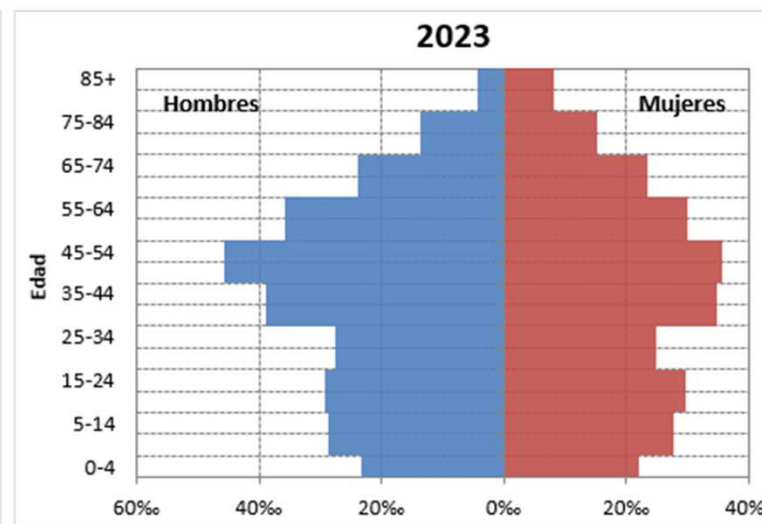
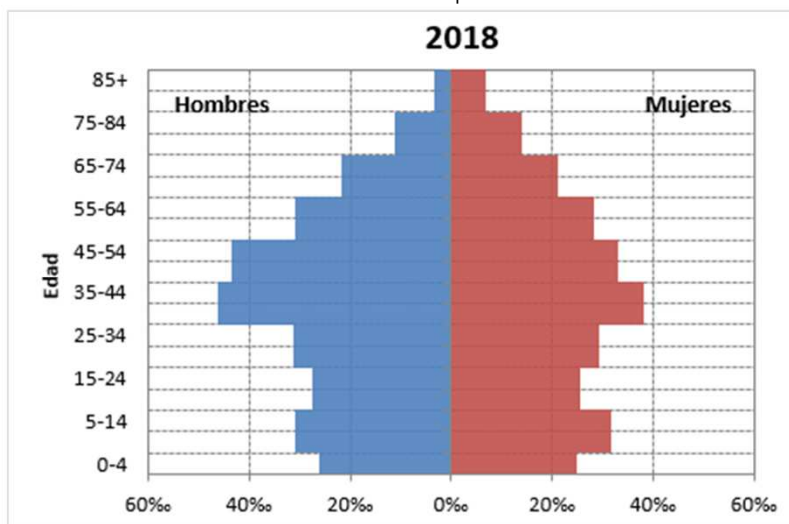
## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.1 Análisis demográfico: Proyección de la Población

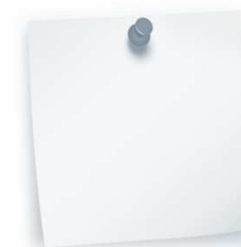
Año	Población	Variación
2018	116.767	-
2019	116.553	-0,18%
2020	116.365	-0,16%
2021	116.177	-0,16%
2022	116.082	-0,08%
2023	115.991	-0,08%

Tal y como se muestra en la tabla, la población de Algeciras va a sufrir un descenso de la población del 0,66% desde el año 2018 hasta 2023, siendo la población proyectada para el año 2023 de 115.991 habitantes.

FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.



FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.



## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.1 Análisis demográfico: Proyecciones de los Hogares

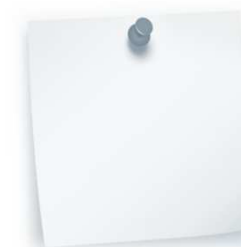
La proyección de hogares se ha realizado a través de una extrapolación de datos, tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2012 a 2023, ya que el último dato disponible de hogares a nivel municipal es del Censo de 2011.

Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares va a ir creciendo paulatinamente cada año, proyectándose en el año 2023 un 8,04% más de hogares respecto al año 2012 y un 2,8% más respecto al año 2018.



FUENTE: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración Propia.



## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.1 Análisis demográfico: Síntesis

#### Datos Población

- **Población:** 121.133 habitantes.
- **Densidad:** 1.410,16 hab. / km<sup>2</sup>.
- **Evolución:** incremento del 6,25% en los últimos 10 años (2007-2017).

#### Estructura Población

- Porcentaje de mujeres (50,6%) mayor que el de hombres (49,4%).
- Esperanza de vida de las mujeres mayor que la de los hombres.
- Tasa de natalidad mayor que tasa de defunción.
- Crecimiento de la población de forma moderada por encima de la media provincial.

#### Movimiento Migratorio

- Crecimiento de la población extranjera del 47,8% en los últimos 10 años (2006-2016).
- En 2016 el saldo migratorio es negativo. El número de emigrantes es mayor que el de inmigrantes.

#### Proyección Población y Hogares

- En 2023 se estima un descenso de la población del 0,66% respecto a 2018.
- Se estima que el municipio va a contar con una población adulta, más envejecida.
- En 2023 se prevé un aumento de los hogares del 2,8% respecto a 2018.

Estos datos van a ser básicos a la hora de definir los objetivos y ejes estratégicos del Plan, los cuáles, los cuáles, deberán ir encaminados en mayor medida hacia dar salida a las necesidades de vivienda de la población actual, envejecida en un futuro, que a la ampliación del Parque de Viviendas ya existente.



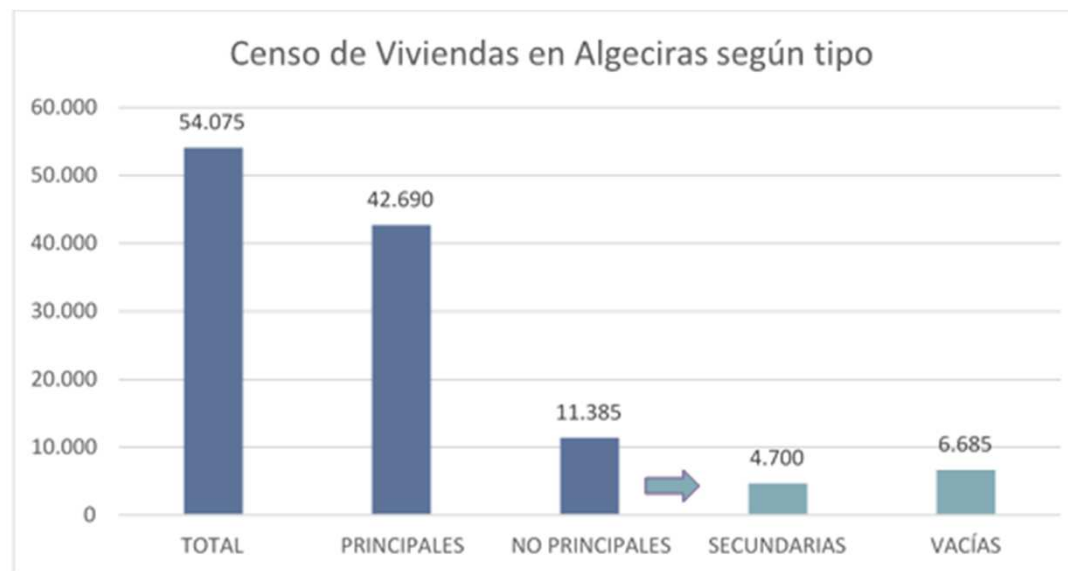


## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

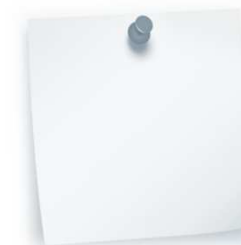
### 2.3 Parque de Viviendas del municipio

En el municipio de Algeciras existen un total de 54.075 viviendas, siendo el 78,94% principales y el 21,05% no principales. Dentro de dichas viviendas no principales, el 59% son viviendas vacías (6.685) y el 41% secundarias (4.700).

En relación a ello y atendiendo a las encuestas realizadas en base al Diagnóstico Social del Municipio, cabe destacar que el 13% de los algecireños encuestados son propietarios de más de un inmueble, aunque tan sólo un tercio de ellos las alquilan.



FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia.



## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.3 Parque de Viviendas del municipio

Nº Edificios de Viviendas Principales y no Principales según Antigüedad y Estado de Conservación							
Antigüedad			Estado de Conservación				
Años	Edificios	% Edificios por Antigüedad	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Antes de 1900	10	0,02%	-	10	-	-	-
1900 a 1920	90	0,17%	10	-	20	60	-
1921 a 1940	330	0,61%	195	10	75	50	-
1941 a 1950	1.180	2,18%	50	55	125	950	-
1951 a 1960	3.510	6,49%	50	255	415	2.800	-
1961 a 1970	7.120	13,17%	10	40	360	6.710	-
1971 a 1980	13.965	25,83%	-	-	1.655	12.310	-
1981 a 1990	6.330	11,71%	-	-	175	6.155	-
1991 a 2001	9.285	17,17%	-	-	125	9.160	-
2002 a 2011	10.635	19,67%	-	-	50	10.585	-
No Consta	1.620	3,00%	-	-	-	-	1.620
<b>TOTAL</b>	<b>54.075</b>	<b>100,00%</b>	<b>315</b>	<b>370</b>	<b>3.000</b>	<b>48.780</b>	<b>1.620</b>
<b>% Edificios por Estado de Conservación</b>		<b>100,00%</b>	<b>0,58%</b>	<b>0,68%</b>	<b>5,55%</b>	<b>90,20%</b>	<b>2,99%</b>

FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia

Según los datos extraídos del Censo de Población y Vivienda de 2011, de las 54.075 viviendas (principales y no principales) con las que cuenta el municipio de Algeciras, el 90,20% se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 5,55% de ellas posee un estado deficiente y menos de un 1% se encuentran o en mal estado (0,68%) o en estado ruinoso (0,58%). Por otra parte, según la antigüedad de los edificios, predominan las viviendas con 30 años, representando el 25,83% del total, seguidas de las que tienen menos de 10 años (19,67%).

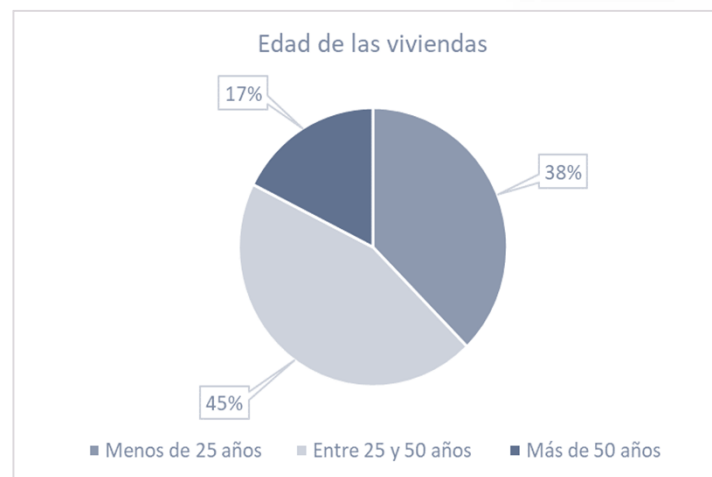


## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.3 Parque de Viviendas del municipio

Al contrastar los datos anteriores del Censo 2011, con los resultados de las encuestas realizadas, nos encontramos con que dichos datos se corroboran, ya que el 45% de las personas encuestadas viven en viviendas entre 25 y 50 años, seguidas del 38% que viven en viviendas de menos de 25 años, mientras que el 17% de las personas encuestadas viven en viviendas de más de 50 años. Por tanto, 2 de cada 10 personas encuestadas viven en una vivienda vieja. Asimismo, se obtiene que las zonas más antiguas de la ciudad son Piñera, Bajadilla y la zona Centro.

En lo que respecta al estado de las viviendas propiamente dichas cabe destacar que como norma general, el 90,64% se encuentran en bien estado, existiendo un 5,04% que poseen un estado deficiente y algo menos de un 1% respectivamente lo están en estado Ruinoso o Malo.



FUENTE: DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (Diciembre 2017-Enero 2018). Ayuntamiento de Algeciras.

Censo 2011	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
<b>Nº Viviendas</b>	42.690	255	275	2.150	38.695	1.315
<b>%</b>	100,00%	0,60%	0,64%	5,04%	90,64%	3,08%

FUENTE: INE. Censo de Población y Vivienda de 2011. Elaboración Propia

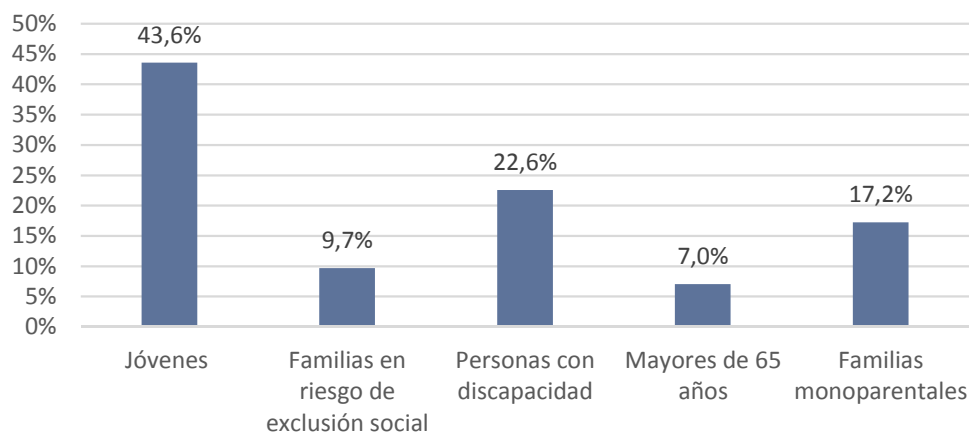


## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.4 Análisis de las necesidades actuales de vivienda y proyección de la demanda

Cabe destacar que, a partir del informe estadístico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Algeciras, en el año 2015 tuvieron lugar 641 solicitudes de viviendas protegidas, mientras que, en el año 2016, se recibieron 860 solicitudes, lo que supone un incremento del 34,7% de las mismas. A partir de los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a fecha de marzo de 2018, se obtiene que en Algeciras se han realizado 2.346 inscripciones, de las cuales están activas 930.

Grupos de Especial Protección



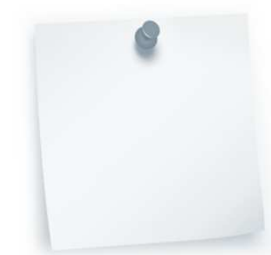
Fuente: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Elaboración Propia.

NOTA 1: El **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)** es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. Nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. En 2017, el **IPREM Mensual es 537,84€**, el **IPREM Anual (12 pagas) es 6.454,03€**, y el **IPREM Anual (14 pagas) es 7.519,59€**.

IPREM FAMILIAR DE DEMANDANTES		
Rango IPREM (Nota 1)	Nº Demandantes	%
0-1	778	83,66%
1,01-1,50	93	10,00%
1,51-2,50	37	3,98%
2,51-3,50	16	1,72%
3,51-4,50	5	0,54%
4,51-5,50	1	0,11%
<b>TOTAL</b>	<b>930</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Elaboración Propia.

83,66% de las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el Registro de Demandantes son escasas, no llegando a 1 vez por IPREM. Por lo que nos encontramos con un alto porcentaje de familias con escasos recursos económicos. Así mismo, analizando las inscripciones activas según grupos de Especial Protección los que en mayor medida solicitan vivienda en el municipio son los grupos , de jóvenes (43,6%) y de personas con discapacidad (22,5%).



## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

### 2.4 Análisis de las necesidades actuales de vivienda y proyección de la demanda

Demanda Demográfica	
Hogares 2018	46.181
Hogares 2023	44.906
<b>Incremento 2018-2023</b>	<b>1.275</b>
<b>Incremento medio/anual</b>	<b>255</b>

Fuente: IEA Instituto de Estadísticas de Andalucía. Censo 2011. Elaboración Propia

Demanda por Reposición	
Viviendas en Mal Estado	275
Viviendas en Estado Ruinoso	255
<b>Total, de viviendas</b>	<b>530</b>

Fuente: IEA Instituto de Estadísticas de Andalucía. Censo 2011. Elaboración Propia

Demanda Actual (RMDVP)	
<b>Inscripciones Activas 2018</b>	<b>930</b>

Fuente: Ayuntamiento de Algeciras. Registro Municipal de Vivienda Protegida (Marzo 2018)

Aunando dichos datos, podemos estimar a groso modo, que la proyección de demanda de vivienda en el municipio para el periodo 2018-2023 asciende a un total de 2.735 viviendas.

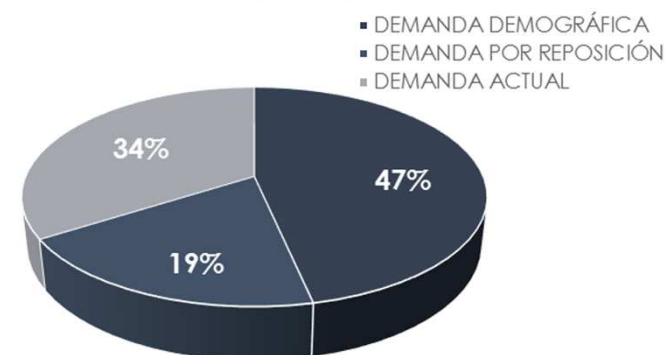
DEMANDA DEMOGRÁFICA: 1.275 Vvas.

DEMANDA POR REPOSICIÓN: 530 Vvas.

DEMANDA ACTUAL: 930 Vvas.

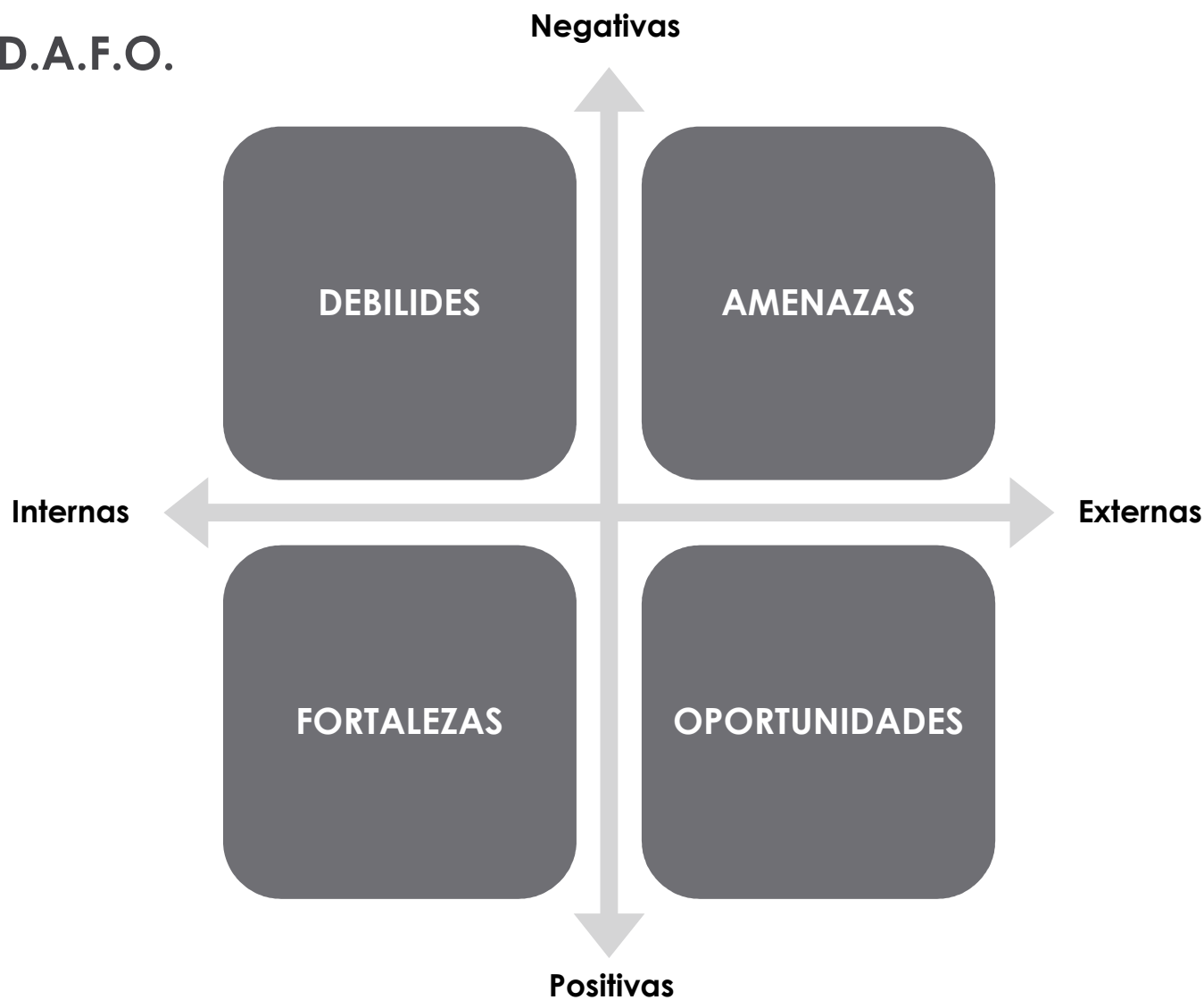
**TOTAL DEMANDA APROX.: 2.735 viviendas**

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PARA EL PERIODO 2018-2023



### 3. DIAGNÓSTICO D.A.F.O.

Con la finalidad de aproximarnos a la situación actual del municipio en materia de vivienda, se hace necesario compilar de forma sintética, la información más relevante desarrollada en el Diagnóstico mediante un análisis DAFO. Dicho análisis permitirá perfilar las bases que definirán las líneas estratégicas a seguir, encaminadas a **nivel interno** hacia **superar las debilidades** y **potenciar las fortalezas** y a **nivel externo** a **controlar las amenazas** y **beneficiarse de las oportunidades**.





### 3. DIAGNÓSTICO D.A.F.O.

#### Análisis Interno

#### Análisis Externo

DEBILIDADES	AMENAZAS
D1 Envejecimiento de la población	A1 Riesgo en la pérdida y degradación de espacios de gran referencia para el municipio y/o con claros indicadores de vulnerabilidad urbana
D2 Necesidades de actualización de mecanismos e implantación de mecanismos de información, tales como registros de solares y edificaciones ruinosas, registro de viviendas vacías, etc.	A2 Inflación de los costes en materia de Rehabilitación
D3 Parque de viviendas antiguo y con deficiencias en lo que a accesibilidad se refiere	A3 Dependencia de los Planes de Vivienda Autonómico y Estatal y de los acuerdos-convenios a desarrollar
D4 Información deficiente del Parque de Viviendas. (Se estima que existen algo más de un 12% de las viviendas familiares vacías y no puestas en circulación)	A4 Desarrollo de actuaciones aisladas fuera de planificación
D5 Cerca del 8% de los hogares se corresponden con viviendas unipersonales formadas por población mayor de 65 años	

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
F1 Nuevas tendencias en materia de acceso a la vivienda, dónde se está dando el paso del predominio de la demanda en propiedad a la demanda en alquiler	O1 Financiación Europea en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana
F2 Puesta en marcha de actuaciones enfocadas en la mejora y recopilación de información referente al parque de viviendas	O2 Líneas de Subvención en materia de Empleo Joven
F3 Recursos Técnicos activos y experimentados, con los que cuenta tanto el área de vivienda como la gerencia de urbanismo, asuntos sociales, fomento, etc.	O3 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, dónde entre otros aspectos se permite la incorporación a las Áreas de Rehabilitación Integral de Programas de Regeneración de Espacios Público-Urbanos y Rehabilitación de Edificios Públicos
F4 Iniciativas ya puestas en marcha en el municipio (ZNTS, EDUSI, etc.)	O4 Plan Estatal de Vivienda 2018-2020
F5 Reciente desarrollo del Diagnóstico Social del Municipio, y otros mecanismos como la Comisión Zona Sur, que promulgan la participación ciudadana	



## 4. OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALGECIRAS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras sentará sus bases en el desarrollo de actuaciones enfocadas en:

- Mejora de la gestión del Parque Público.
- Mayor control sobre la oferta existente, lo que permitirá establecer y priorizar medidas de mantenimiento y puesta en valor del mismo.
- Dar respuesta a las necesidades de la demanda de vivienda en el municipio,



**Obj.1** Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.

**Obj.2** Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías.

**Obj.3** Renovación del Parque de Viviendas existente.

**Obj.4** Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.

**Obj.5** Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social.



## 5. EJES ESTRATÉGICOS

En base a estos objetivos clave y bajo el encuadre de las líneas que actualmente se rigen en materia de vivienda, tanto en la administración estatal como en la autonómica, se han establecidos dos grandes grupos de actuaciones claramente diferenciadas, actuaciones en **vivienda** y actuaciones enfocadas a la **Rehabilitación**, que deberán desarrollarse en el periodo de 5 años establecido (2018-2023).

Para el desarrollo de las diferentes actuaciones tanto sobre la Vivienda como sobre Rehabilitación, el Ayuntamiento de Algeciras ha centrado sus principios en **criterios de desarrollo sostenible y cohesión social**, pensando más en la consolidación del Parque de Viviendas ya existente en el municipio que en el crecimiento del mismo, todo ello, **con la finalidad de potenciar sus efectivos actuales, en lugar de generar nuevos efectivos que conllevarían nuevos costes y necesidades de mantenimiento y consolidación.**

En este sentido, **la presente relación de actuaciones a desarrollar se encuentra claramente supeditada a los programas de acuerdos que se firmen entre la propio Junta de Andalucía, otras administraciones competentes, otros organismos, etc. y el propio Ayuntamiento**, los cuales estarán **encaminados en gran medida a la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral**, actuaciones de regeneración del espacio público, rehabilitación de edificios públicos entre otros, todos ellos, encaminados a la erradicación de la infravivienda dentro del municipio de Algeciras, así como a la mejora de la ciudad existente, pudiéndose contar del mismo modo, con la ayuda de **fondos europeos**, los cuáles en la actualidad también permiten cofinanciar este tipo de operaciones.





## 5. EJES ESTRATÉGICOS

OBJETIVOS	EJES ESTRATÉGICOS	PROGRAMAS (Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020)
Obj.1 Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.	EJE I: Información y Acceso a la Ciudadanía (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Intermediación: Fomento del Parque Residencial de Viviendas en alquiler
Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías		Programa de Transformaciones Públicas Convenidas para la eliminación de la Infravivienda
Obj.3 Renovación del Parque de Viviendas existente	EJE II: Uso, Conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente (actuaciones en REHABILITACIÓN)	Programa de Rehabilitación Energética del parque Público Residencial
Obj.4 Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.		Programa de Rehabilitación Urbana: Áreas de Rehabilitación Integral
Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social		Programa de Rehabilitación Urbana: Regeneración de Espacio Público (CIUDAD AMABLE) Programa de Rehabilitación Urbana: Rehabilitación de Edificios Públicos
Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social	EJE III: Acceso a la Vivienda (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública



## 5. EJES ESTRATÉGICOS

OBJETIVOS	EJES ESTRATÉGICOS	PROGRAMAS (Plan Estatal de Vivienda 2018-2021)
Obj.1 Consolidación y desarrollo de mecanismos de recopilación de información en materia de vivienda, así como de asistencia a la ciudadanía.	EJE I: Información y Acceso a la Ciudadanía (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Fomento del Parque de Viviendas en alquiler y creación de un registro específico para ello
Obj.2 Control y Homogeneización del Parque de Viviendas Vacías	EJE II: Uso, Conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente (actuaciones en REHABILITACIÓN)	Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
Obj.3 Renovación del Parque de Viviendas existente		Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas
Obj.4 Desarrollo de Actuaciones de Rehabilitación por itinerarios, enfocados a la mejora de la ciudad existente.		Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
Obj.5 Impulso del derecho a una vivienda digna y adecuada en base a criterios de Cohesión Social	EJE III: Acceso a la Vivienda (actuaciones en VIVIENDA)	Programa de Ayudas (personas mayores, jóvenes, desahuciados) Programa de viviendas para personas mayores

DETALLE DEL ENCUADRE DE LOS PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PMVS DE ALGECIRAS CON LOS PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021



## 5. EJES ESTRATÉGICOS

### EJE I: Información y Asistencia a la Ciudadanía

Supone todo un **eje transversal** dentro del desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Algeciras, gracias al cual, se pondrán en marcha mecanismos de retroalimentación que **facilitarán en gran medida las condiciones de acceso al parque de viviendas y su gestión.**

**Área de Información y asistencia a la ciudadanía, Área Técnica** (apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación) y **Área de Recursos, Organización y Conocimiento.**

### EJE II: Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del Parque Residencial

Centrado en el establecimiento de medidas enfocadas hacia la **mejora de la eficiencia en el uso del Parque de Viviendas existente en la actualidad en el municipio de Algeciras.** Dichas actuaciones se englobarán en 3 grandes grupos:

- Eliminación de la **Infravivienda**
- **Rehabilitación, conservación y mejora** del parque Residencial existente
- **Mejora de la ciudad existente**

### EJE III: Acceso la Vivienda por la Ciudadanía

Estudiar la posibilidad (previo acuerdo pertinentes) de dar salida a algunos de los espacios de **viviendas protegidas previstas por el Planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado que actualmente se encuentran inacabadas.** Todo ello con la finalidad de potenciar un número de viviendas suficientes como para atender a los segmentos de la demanda.



## 6. ÁMBITOS DE ACTUACIONES INICIALES ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

### Rehabilitación, conservación y mejora del parque Residencial existente

Tanto en materia de VIVIENDA como en materia de REHABILITACIÓN, existen actuaciones enfocadas de manera global hacia la **TOTALIDAD DEL MUNICIPIO**, como son:

- **VIVIENDA: Acceso y Uso Eficiente del Parque Residencial:** Se trata de actuaciones claramente vinculadas a la mejora del acceso y uso eficiente del parque residencial, pero que se sustenta en la **introducción de mecanismos de información y asistencia a la ciudadanía, como base para poder conocer y controlar la situación actual del parque de viviendas y la propias necesidades de la población.**
- **REHABILITACIÓN:** Junto con la generación de nueva vivienda de cara a dar respuesta a la demanda, uno de los aspectos fundamentales a tratar es establecer medidas enfocadas hacia la **mejora de la eficiencia en el uso del Parque de Viviendas existente en la actualidad en el municipio de Algeciras.** En base a ello, se potenciarán las actuaciones referentes a Rehabilitación Autónoma y Rehabilitación Edificatoria.

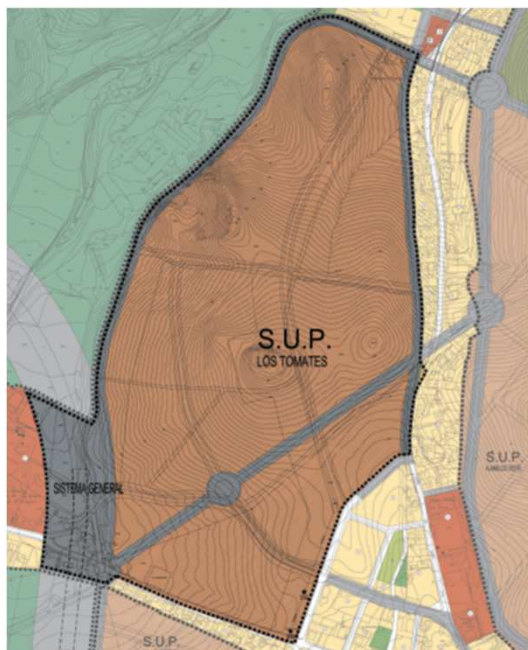


Detalle de la Concentración de Bienes Inmuebles de Uso Residencial en Edificios construidos con anterioridad a 1985

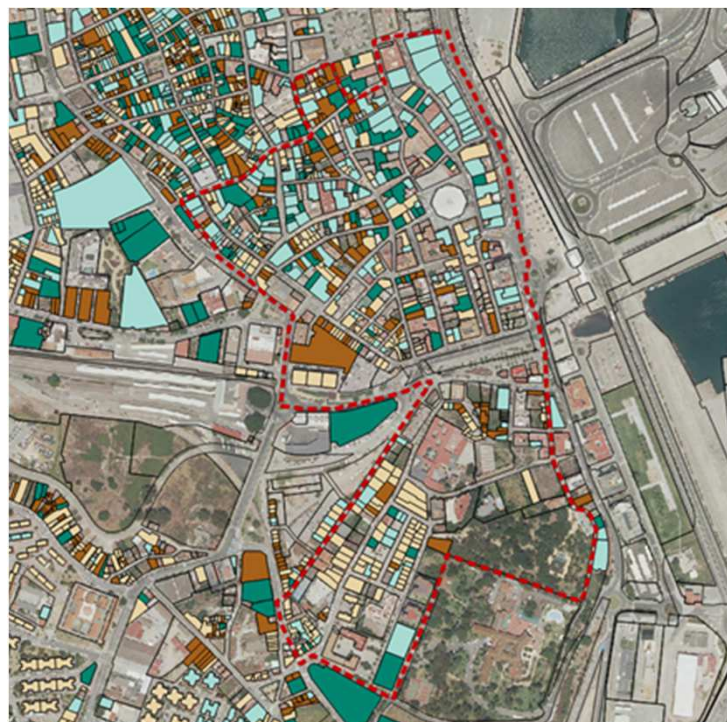


## 6. ÁMBITOS DE ACTUACIONES INICIALES

- **Promoción de Vivienda/Alojamiento SECTOR 5- LOS TOMATES: 41 VIVIENDA pendiente de ejecutar**



- **Patrimonio Municipal del Suelo: Proyecto Piloto de alojamiento para la población envejecida, en el centro Histórico, en búsqueda de las mejores y mayores posibilidades de adaptación de este colectivo, mucho más arraigado a este espacio urbano de la ciudad.**



El Ámbito EDUSI, (Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible) se considera como potencial y claramente compatible, con los objetivos planteados para esta actuación.

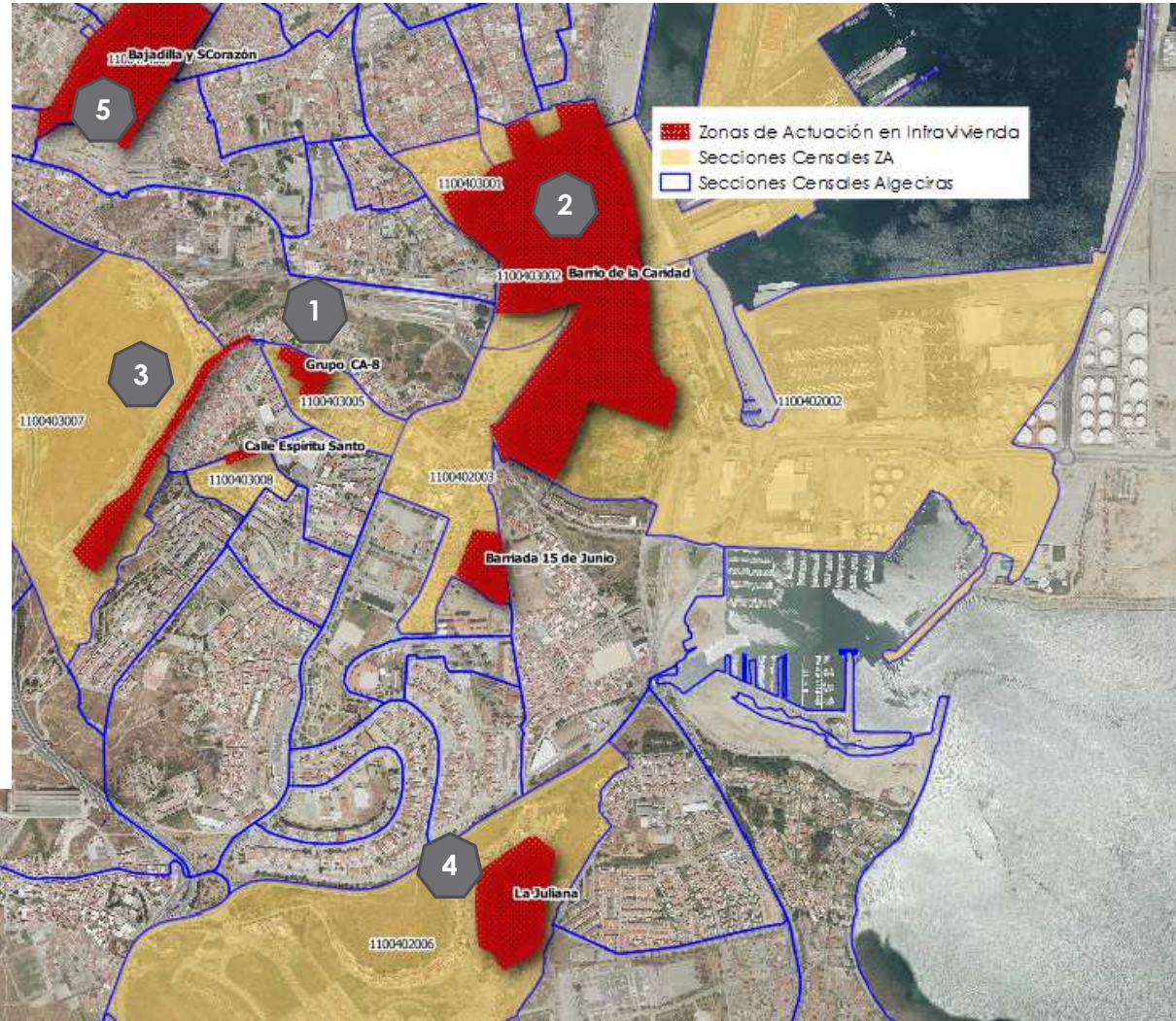




## 6. ÁMBITOS DE ACTUACIONES INICIALES

Tras el análisis estratégico inicial y las diferentes áreas y zonas con necesidades detectadas a nivel global en el municipio en materia de Rehabilitación, se han establecido a primera instancia, las siguientes actuaciones concretas en materia de **INFRAVIVIENDA**:

1. Grupo CA-8 La Piñera (CRITICA)  
120 viviendas
2. Barrio de la Caridad (PRIORITARIA)
3. Calle Andalucía (PRIORITARIA)
4. La Juliana (PRIORITARIA)
5. Bajadilla y Sagrado Corazón (PRIORITARIA)







## 6. ÁMBITOS DE ACTUACIONES INICIALES

### 1. Regeneración Urbana de Barrio San José Artesano

Como punto de referencia se tomará el Plan Integral de Regeneración del Barrio San José Artesano desarrollado en 2016, dónde las actuaciones se encaminan hacia la mejora de en la jerarquía urbana, peatonalización, mejora de la accesibilidad y el equipamiento público, introducción de ascensores y medidas de eficiencia energética en edificios, etc.

### 2. Unificación de Fachadas (posibilidad de colaboración público-privada) Zona Centro-San Isidro, Casco Histórico Avda. Cayetano del Toro y entorno Mercado Municipal

Con esta iniciativa se pretende fomentar la reactivación económica y social del tejido neurálgico de la ciudad especialmente, en la C/. Cayetano del Toro y entorno del Mercado Municipal. Dicho Itinerario entraría dentro de la delimitación de la Estrategia EDUSI Barrio de la Caridad.

### 3. Regeneración Urbana de la Zona “Patio del Coral”

Se trata de una iniciativa enfocada ya no solo a la mejora de la ciudad consolidada, si no como medida de protección crítica de un espacio con marcado interés histórico, urbanístico y etnográfico y claro exponente de la identidad local del municipio de Algeciras

### 4. Grupo CA-8 La Piñera (CRITICA) 24 viviendas

### 5. Resto Piñera (URGENTE C/. Espíritu Santo 16 viviendas)

### 6. Barriada 15 de Junio (URGENTE) 90 viviendas





## 7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>A1 Acceso y Uso Eficiente del Parque Residencial</b>	
<b>A_1.1 Defensa de la Vivienda</b>	
Creación Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación	O1/ E1
Fondo Social de Vivienda	O1/ E1
Protocolo municipal de actuación ante los desahucios, atención a las familias afectadas y creación de la oficina municipal en defensa de la vivienda	O1/ E1
<b>A_1.2 Viviendas Deshabitadas</b>	
Necesidad de Censo y Valoración de Viviendas Disponibles en la Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla Baja	O1/ E1
Gestión de Bolsas de Viviendas Deshabitadas en la Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla Baja	O2/E2
<b>A_1.3 Gestión, Mantenimiento y Control Parque Viviendas</b>	
Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las inspecciones técnicas de edificios (Convenio Ayuntamiento Colegio Arquitectos)	O2/E2

	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>A2 Promoción de Vivienda/Alojamiento</b>	
<b>A_2.1 Promoción Viviendas (Finalización Promociones de Viviendas)</b>	
Los Tomates (SECTOR 5) 41 vivienda	O5/E3

	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>A3 Suelo</b>	
<b>A_3.1 Patrimonio Municipal del Suelo</b>	
Reconversión y Compra del Edificio situado en C/. Cristóbal Colón nº 11 destinado a solución habitacional para personas mayores	O5/E3
Cesión 10% de Suelo de aprovechamiento para promoción pública (UE-2 PE.11 acceso sur (1.252 m <sup>2</sup> ))	O5/E3



## 7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

	RELACIÓN OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS PMVS
<b>B1 Eliminación de la Infravivienda</b>	
<b>B 1.1 Defensa de la Vivienda (5 zonas prioritarias)</b>	
<b>B 1.1.1</b> Grupo CA-8 La Piñera ( <b>CRITICA</b> ) <b>120 viviendas</b>	O3/E2
<b>B 1.1.2</b> Barrio de la Caridad ( <b>PRIORITARIA</b> )	O3/E2
<b>B 1.1.3</b> Calle Andalucía ( <b>PRIORITARIA</b> )	O3/E2
<b>B 1.1.4</b> La Juliana ( <b>PRIORITARIA</b> )	O3/E2
<b>B 1.1.5</b> Bajadilla y Sagrado Corazón ( <b>PRIORITARIA</b> )	O3/E2
<b>B2 Rehabilitación, conservación y mejora del Parque Residencial</b>	
<b>B 2.1 Rehabilitación de Edificios Residenciales y Viviendas (100 actuaciones) (Rehabilitación Edificatoria y Programa de Eficiencia Energética)</b>	
<b>B2.1.1</b> Zona de San José Artesano	O3/E2
<b>B2.1.2</b> Las Colinas	O3/E2
<b>B2.1.3</b> La Granja - Urb. Averroes	O3/E2
<b>B2.1.4</b> Reconquista	O3/E2
<b>B2.1.5</b> Piñera	O3/E2
<b>B2.1.6</b> Saladillo	O3/E2
<b>B 2.2 Rehabilitación Autónoma y Adecuación Funcional (100 actuaciones)</b>	
De aplicación a todo el término municipal de Algeciras	O3/E2
<b>B 2.3 Rehabilitación Autónoma y Adecuación Funcional (100 actuaciones)</b>	
De aplicación a todo el término municipal de Algeciras	O3/E2
<b>B 2.4 Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial</b>	
Bloque Portales 31/33/35 Calle Juan Pérez Arriete (32 viviendas)	O3/E2
<b>B3 Mejora de la Ciudad Existente</b>	
<b>B 3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>	
<b>B3.1.1</b> Regeneración Urbana de <b>Barrio San José Artesano</b>	O4/E2
<b>B3.1.2</b> Unificación de Fachadas Zona Centro-San Isidro/Casco Histórico (posibilidad colaboración público-privada)	O4/E2
<b>B3.1.3</b> Regeneración Urbana de la Zona "Patio del Coral"	O4/E2
<b>B3.1.4</b> Grupo CA-8 La Piñera ( <b>URGENTE</b> ) <b>24 viviendas</b>	O4/E2
<b>B3.1.5</b> Resto de la Piñera ( <b>URGENTE C/. Espíritu Santo; 16 viviendas</b> )	O4/E2
<b>B3.1.6</b> Barriada 15 de Junio ( <b>URGENTE</b> ) <b>90 viviendas</b>	O4/E2





## 7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ACTUACIONES EN VIVIENDA	Nº Vvas. Aprox.	Evaluación Económica <sup>1</sup>	Límite Temporal					Ubicación y Descripción
			2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	
<b>A-VIVIENDA</b>								
<b>A1 ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>								
<b>A1.1 Defensa de la Vivienda</b>								
<b>A1.1.1</b> Creación Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación*	54.075	75.000 euros/año						Todo el municipio de Algeciras
<b>A1.1.2</b> Fondo Social de Viviendas	200 aprox.	120.000 euros	40	40	40	40	40	Todo el municipio de Algeciras (Ref. 64 ayudas en 2013)
<b>A1.1.3</b> Protocolo Municipal de Actuación ante los Desahucios	s.d.	-						Todo el municipio de Algeciras
<b>A1.2 Viviendas Deshabitadas</b>								
<b>A1.2.1</b> Censo y Valoración de Viviendas Disponibles* (fomento del alquiler)	6.685	9.000 euros						Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla
<b>A1.2.2</b> Gestión de Bolsas de Viviendas Deshabitadas* (Aplicación)	6.685	25.000 euros						Zona Centro de Algeciras y Acceso Central y Bajadilla
<b>A_1.3 Gestión, Mantenimiento y Control Parque Viviendas</b>								
<b>A1.3.1</b> Asistencia Inspecciones Técnicas de Edificios* (edif.>40 años 7.992 edif.aprox.)	18.864	1.600.000 euros						Todo el municipio de Algeciras
<b>A2 PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO</b>								
<b>A2.1 Promoción de Viviendas</b>								
<b>A2.1.1</b> Finalización de Promociones inacabadas	41	3.000.000 euros						Sector de Los Tomates
<b>A3 SUELO: A3.1 Patrimonio Municipal del Suelo</b>								
<b>A3.1.1</b> Reconversión y Compra Edificio solución habitacional para personas mayores	s.d.	100.000 euros						C/. Cristóbal Colón nº 11
<b>A3.1.2</b> Cesión 10% de suelo de aprovechamiento para promoción pública	20	2.000.000 euros						UE"2 PE.11 ACCESO SUR" (1.252 m <sup>2</sup> ; 90 m <sup>2</sup> /vivienda)



## 7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN	Nº Vvas. Aprox.	Evaluación Económica <sup>1</sup>	Límite Temporal					Ubicación y Descripción
			2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	
<b>B-REHABILITACIÓN</b>								
<b>B1 Eliminación de la Infravivienda</b>								
<b>B 1.1 Defensa de la Vivienda</b>								
<b>B 1.1.1 Grupo CA-8 La Piñera (CRÍTICA) 120 viviendas</b>	120	6.000.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.2 Barrio de la Caridad (PRIORITARIA) 174edif./293vv</b>	30	900.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.3 Calle Andalucía (PRIORITARIA)</b>	35	1.050.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.4 La Juliana (PRIORITARIA)</b>	10	300.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B 1.1.5 Bajadilla y Sagrado Corazón (PRIORITARIA)</b>	25	750.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A
<b>B2 Rehabilitación, conservación y mejora del Parque Residencial<sup>2</sup></b>								
<b>B 2.1 Rehabilitación de Edificios Residenciales. Espacios Potenciales:</b>	100	350.000 euros	20	20	20	20	20	Se estiman unas 100 solicitudes a lo largo de los 5 años
<b>B2.1.1 Zona de San José Artesano</b>	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.2 Las Colinas</b>	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.3 La Granja - Urb. Averroes</b>	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.4 Reconquista</b>	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.5 Piñera</b>	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B2.1.6 Saladillo</b>	s.d.	En base a solicitudes						En base a solicitudes
<b>B 2.2 Rehabilitación Autónoma de Viviendas (En base a solicitudes)</b>	100	1.600.000 euros	20	20	20	20	20	De aplicación a todo el término municipal de Algeciras
<b>B 2.3 Adecuación Funcional de Viviendas (En base a solicitudes)</b>	100	200.000 euros	20	20	20	20	20	De aplicación a todo el término municipal de Algeciras
<b>B 2.4 Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial</b>	32	320.000 euros						Bloque Portales 31/33/35de C/. Juan Pérez Arriete
<b>B3 Mejora de la Ciudad Existente</b>								
<b>B 3.1 Regeneración de la Ciudad Consolidada</b>								
<b>B 3.1.1 Regeneración Urbana de Barrio San José Artesano</b>	1.380	1.200.000 euros						Barrio San José Artesano (Avda. de España unos 50.000 m2 aprox.)
<b>B 3.1.2 Unificación de Fachadas (posibilidad de colaboración público-privada)</b>	191	60.000 euros						Zona Centro-San Isidro, Casco Histórico/Avda. Cayetano del Toro y Mercado
<b>B 3.1.3 Regeneración Urbana de la Zona "Patio del Coral"</b>	17	180.000 euros						Barrio de la Caridad, espacio en torno a unos 900 m2
<b>B 3.1.4 Grupo CA-8 (La piñera)</b>	24	1.200.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A (unos 8.600 m2 aprox.)
<b>B 3.1.5 Resto de La Piñera (URGENTE)</b>	448	6.000.000 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A (unos 360.000 m2 aprox.)
<b>B 3.1.6 Barriada 15 de Junio (URGENTE)</b>	90	700.00 euros						Ver mapa e Indicadores Anexo A (unos 39.440 m2 aprox.)



## 7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

De cara a la puesta en marcha del Programa de Actuación y tal como se ha comentado de manera implícita a lo largo de todo el documento, se hace necesario impulsar la **coordinación interna entre las diferentes áreas implicados dentro del propio ayuntamiento**, así como entre **las diferentes administraciones competentes mediante la suscripción de todos aquellos acuerdos, convenios o programas, necesario para la puesta en marcha de las diferentes actuaciones propuestas.**

Desde el ayuntamiento se pondrán a disposición todos aquellos medios técnicos y humanos necesarios para cubrir las necesidades de asistenciales iniciales en materia de vivienda, así como las medidas de coordinación entre las diferentes áreas de cara a **canalizar financiación proveniente de otras iniciativas ya puestas en marcha en el municipio y complementarias al plan** (EDUSI, RIB, etc.) No obstante, se han valorado, de forma estimativa y aproximada las actuaciones previstas, suponiendo todo un referente a tener en cuenta de cara al desarrollo y evolución de la política de vivienda actual del municipio, previo desarrollo de acuerdos-convenios con la propia Junta de Andalucía.



Mapa de las  
**ZNTS**







## 8. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Coordinación entre **Áreas:**

### Mesas de Trabajo Multidisciplinares

**5** Reuniones Realizadas



### Colectivos

- MESA DE TRABAJO: **1**
  1. AVV Puerto Blanco
  2. AVV La Amistad
  3. AVV Puente de los Guijos
  4. FAPACSA
  5. Coordinadora Algeciras Sur (ZNTS)
- ENCUESTA ON-LINE (PANEL DE EXPERTOS) Dirigida a :
  - ✓ Técnicos Municipales
  - ✓ Inmobiliarias
  - ✓ Administradores de Fincas
  - ✓ Asociaciones Vecinales
  - ✓ Etc.

### Propietarios

- ENCUESTA ON-LINE: **44** Realizadas
- DIAGNÓSTICO SOCIAL DEL MUNICIPIO (DIC. 2017-ENE. 2018)
  - 686** Encuestas Realizadas
- DÍFUSIÓN EN REDES



**PANEL DE EXPERTOS:  
Síntesis aspectos  
evaluados según  
prioridad**

**MÉTODO DELPHI  
Valoración Rango 1-8**



**USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO,  
REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL  
PARQUE RESIDENCIAL**

- Rehabilitación y conservación de viviendas.

- Eliminación de barreras arquitectónicas mediante la incorporación de rampas y/o mecanismos de elevación en edificios y viviendas particulares.

- Mejora de las condiciones edificatorias en lo que respecta a los servicios básicos.

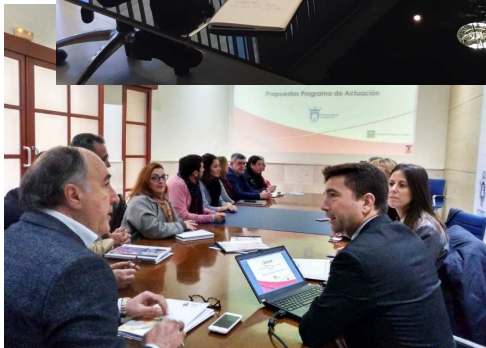
- Desarrollo de un registro de edificios y viviendas y solares en mal estado para su posterior evaluación.

**ACCESO A LA VIVIENDA**

- Ayudas enfocadas a mejorar las dificultades de las familias con necesidades para afrontar los gastos relacionados con la vivienda.

- Ampliación y regulación de la oferta de viviendas en régimen de alquiler.

- Vivienda protegida en alquiler para jóvenes.



**INFORMACIÓN Y ACCESO A LA CIUDADANÍA**

- Mayor acceso a información referente a normativas, ayudas, programas y políticas municipales en materia de vivienda.

- Asesoramiento técnico gratuito en materia de mantenimiento, conservación y prevención en edificios residenciales y viviendas.

## 9. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN

De cara a la gestión y evaluación del plan se definirán dos tipos de indicadores:

- **Indicadores de gestión**, que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal, y que estarán recogidos a través de informes anuales y reuniones periódicas, así como en la propia Oficina Municipal de la Vivienda, quién deberá recopilar a modo de observatorio, toda la información y solicitudes de gestión registradas, de cara a poder realizar consultas y filtros específicos, (consultas por barrios, por grupos de edad, por nacionalidad, etc.)
- **Indicadores de resultado o impacto**, que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecido (número de informes favorables y desfavorables de ITE, certificados de idoneidad, nº de ascensores instalados en viviendas con más de 4 plantas, nº de edificios con más de 40 años rehabilitados, número de viviendas vacías puestas en circulación, número de jóvenes que han accedido a una vivienda en alquiler, etc. Todo ello, en función de la evolución del plan.

Desde la gestión además de verificarse el cumplimiento de las actuaciones establecida, se contemplarán todos aquellos aspectos necesarios para la mejora y consolidación del PMVS de Algeciras, tales como modificación de ordenanzas, ampliación de ámbitos de actuación, introducción de nuevas medidas, modificaciones, etc. Para ello será de vital importancia desarrollar un ciclo de reuniones periódicas dónde intervengan todos aquellos actores implicados directa e indirectamente en materia de vivienda en el municipio (sector empresarial de la construcción, áreas municipales de interés servicios sociales, juventud, fomento..., agrupaciones de vecinos y administradores de fincas, sector inmobiliario y bancario, etc.).