

4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

Este documento está integrado por los siguientes apartados:

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

Como ya se indicó anteriormente, a la hora de hacer el análisis de la situación del municipio de Níjar hay que tener en cuenta la especial idiosincrasia del mismo, si bien la existencia de diversos núcleos de población es habitual en las poblaciones de la provincia de Almería, Níjar es un caso especial debido a la gran amplitud de su término municipal, uno de los más extensos de España con 601 Km², gran parte del cual se encuentra incluido dentro del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar y con numerosos núcleos de población con actividades económicas muy diferenciadas, desde núcleos eminentemente agrícolas como Campohermoso o San Isidro a otros de carácter netamente turístico como San José o Aguamarga.

4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

4.1.1. Análisis demográfico. Proyecciones de población y hogares.

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

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

En el municipio de Níjar existen los siguientes núcleos de población:

Se considera Núcleo de población a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto, si bien en la determinación de dicha distancia han de excluirse los terrenos ocupados por instalaciones industriales o comerciales, parques, jardines, zonas deportivas, cementerios, aparcamientos y otros, así como los canales o ríos que puedan ser cruzados por puentes. Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el

concepto de núcleo se consideran en diseminado. Una entidad singular de población puede tener uno o varios núcleos, o incluso ninguno, si toda ella se encuentra en diseminado.

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

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

POBLACIÓN DE NÍJAR POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Entidad de población	Habitantes 2016
Agua Amarga	254
Albaricoques	223
Atochares	321
Barranquete	490
Casillas (Las)	146
Campohermoso	7.910
Cuevas del Lino	60
Vistabella	320
Rodón (El)	88
Fernán Pérez	204
Hortichuelas	75
Huebro	31
La Isleta del Moro	185
Negras (Las)	289
Grillos (Los)	305
Los Nietos	208
Norias (Las)	30
Níjar	2.176
Torre del Campo	112
Fuensanta (La)	36
Jabonero (El)	92
Boca de los Frailes	50
Pozo de los Frailes	392
Puebloblanco	624
Pozo del Capitán	74
Pujaire	354
Rodalquilar	133
Cortijillos (Los)	24
Ruescas	313
Saladar y Leche	33
San Isidro	6.282
San José	805
Presillas Bajas	9
Venta del Pobre	138

El Viso	443
Fabriquilla (La)	5
Población en diseminados	5.345
Total Municipio	28.579

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Para el análisis demográfico y el cálculo de las proyecciones de población y hogares se ha optado por utilizar las tablas del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2016-2035 (Anexo 1 “Población por municipio de residencia, sexo y grandes grupos de edad; Población por edad simple y sexo”) y para los municipios de menor tamaño en datos agregados por distintos ámbitos supramunicipales (unidades de trabajo social, distritos sanitarios, zonas educativas y otras).

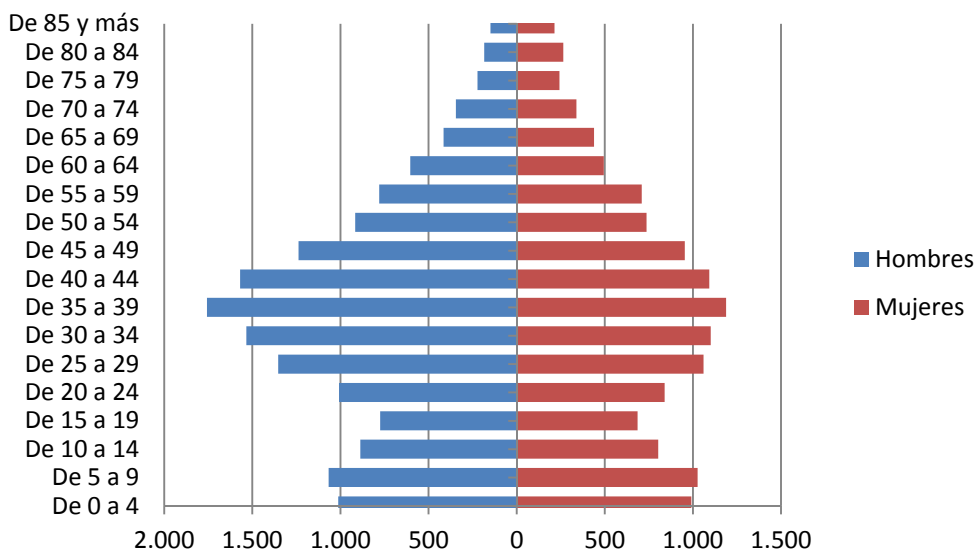
POBLACIÓN DE NIJAR SEGÚN SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD

EDAD (años)		
De 0 a 14	De 15 a 49	De 50 y más
5.787	16.155	7.054

Hombres	15.816
Mujeres	13.180
Total Población	28.996

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

Pirámide de población de Níjar



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

Principales indicadores de Níjar (Anexo 2 “Censos de población y principales indicadores”).

CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2011. PRINCIPALES INDICADORES DE NÍJAR.

Variación Intercensal Absoluta	Variación Intercensal Relativa	% Población Extranjera	Edad Media Población	% Población > 65 años	% Población > 85 años	% Población < 15 años
10.399	58,34	39,24	35,2	9,13	1,03	19,65

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

Con estos datos y los del Censo de Población y Viviendas de 2011, podemos calcular los siguientes indicadores:

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

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

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

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

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

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

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

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

TASAS E ÍNDICES DEMOGRÁFICOS DE NIJAR

Índice o Tasa	Valor
Tasa de dependencia	40,39
Índice de envejecimiento	9,13
Índice de juventud	19,65
Índice de recambio	46,46

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

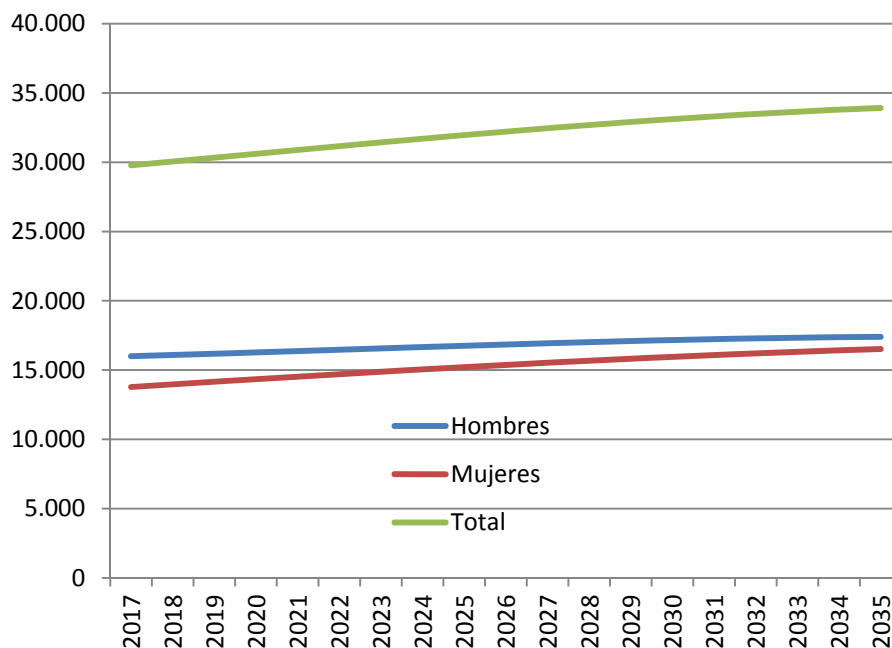
POBLACIÓN PROYECTADA DE NÍJAR.

	2017	2018	2023	2025	2030	2035
Hombres	15.999	16.087	16.556	16.752	17.165	17.396
Mujeres	13.783	13.974	14.872	15.210	15.954	15.513
Total	29.782	30.061	31.428	31.963	33.119	33.909

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

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

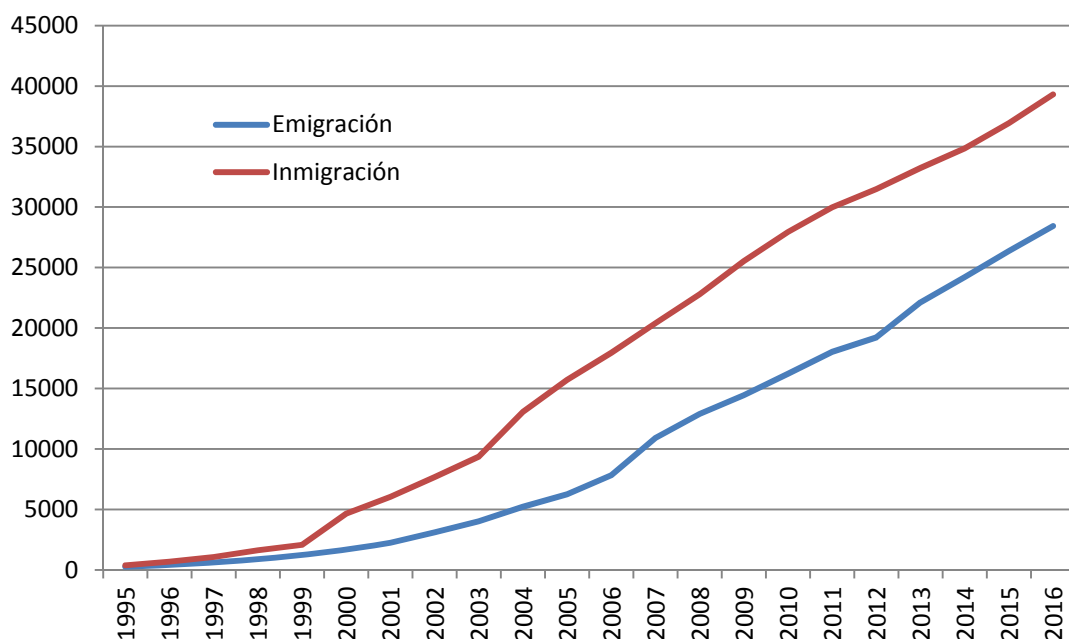
Evolución demográfica hasta el año 2035



El incremento total de población previsto para el año 2035 es de 4.127 personas, lo que supone un incremento del 13,86% sobre la población actual, mientras que para el año 2023, horizonte del PMVS el incremento poblacional previsto es de 1.466 personas, un 4,92% sobre el total de población actual.

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

Movimientos migratorios en Níjar



El saldo neto de los movimientos migratorios en Níjar en los últimos 21 años arroja un incremento de población por este motivo de 10.871 personas.

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

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

PRINCIPALES INDICADORES DE HOGARES

Tamaño medio hogar	Núcleos en el hogar	Porcentajes relativos a hogares					
		Todos sus miembros españoles	Algún miembro extranjero	Con una única generación presente	Con miembros activos, alguno de ellos parado	Núcleos monoparentales	Núcleos de familia numerosa
2,91	0,76	64,41	35,59	48,83	50,54	14,20	8,21

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

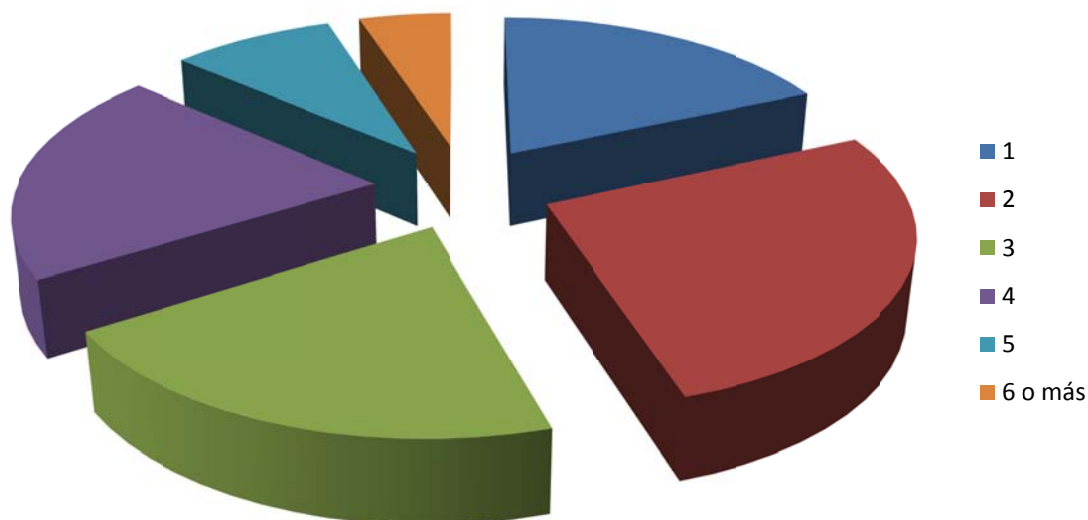
Hogares según tamaño. (Anexo 6 “Hogares según tamaño en la provincia de Almería”)

HOGARES SEGÚN TAMAÑO EN NÍJAR

Número de personas en el hogar						
1	2	3	4	5	6 o más	Total Hogares
1783	2620	2007	1978	840	483	9711

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

Personas en el Hogar



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

PROYECCIÓN DE HOGARES. DATOS PROVINCIALES

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

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

En lo que respecta a la proyección de viviendas, vamos a realizar dos hipótesis, en función del tamaño medio del hogar que establece el IECA, según sean los datos del municipio de Níjar o los del total provincial, siendo estos últimos más conservadores. El cálculo lo haremos

dividiendo los resultados de la proyección de población por el tamaño medio de hogar. Obteniendo los resultados indicados en la siguiente tabla:

Proyección de Nuevas Viviendas

Año	Población	Incremento Absoluto	Nº de Viviendas	
			Hipótesis A	Hipótesis B
2017	29782			
2018	30061	279	96	111
2019	30335	274		
2020	30610	275		
2021	30883	273		
2022	31156	273		
2023	31428	272	470	558
Total Nuevas Viviendas			566	669

Hipótesis A: Tamaño medio de hogar 2,91 personas

Hipótesis B: Tamaño medio de hogar según anexo 4

Atendiendo a estos resultados, en el año 2018 serán necesarias, debido al crecimiento previsto de la población, 96 viviendas en la hipótesis A y 111 en el caso B.

Para el año horizonte del PMVS, la necesidad total de viviendas, debido al crecimiento de población, se cifra entre 566 y 669 viviendas, en función de cual sea la hipótesis escogida.

4.1.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda.

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

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

1. La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.) que no conlleva medidas sociales complementarias.
2. La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presenta mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para este apartado hemos utilizado el **“Estudio y Análisis de la Situación Socio-**

Demográfica y del Mapa de Infravivienda y Asentamientos Chabolistas en el Municipio de Níjar 2016-2017” realizado por la Concejalía del Área de Asuntos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Níjar.

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

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

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

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

Tal y como establece en el Decreto 1/2012 de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida se realizará mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El análisis del perfil de demandante de vivienda protegida de la Ciudad de Níjar se ha realizado fundamentalmente a partir de los datos facilitados por el Registro Público Municipal de Vivienda Protegida (en adelante RPMDVP) en una base de datos que recoge todas las solicitudes recibidas hasta febrero de 2018.

El Ayuntamiento de Níjar, consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La Ordenanza establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas.

El RPMDVP es un instrumento de información actualizada, que debe permitir a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

¿Quiénes pueden solicitar la inscripción?

Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia, presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

¿Qué datos deben incluir los solicitantes de vivienda protegida?

Los datos que se solicitan son lo que recoge el punto 4 del artículo 5 de la Ordenanza del RMPDVP y es la información utilizada en mayor medida para el análisis del perfil del demandante de vivienda protegida.

- a) Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.
- b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.
- c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.
- d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.
- e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.
- f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.
- g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) Municipio en el que se encuentra empadronado.

Para el análisis del perfil de los demandantes de vivienda protegida de Níjar, se ha contado con seis libros de Excel, dos para los solicitantes del régimen de alquiler según sean jóvenes o mayores de 35 años, otros dos para los del régimen de compra con igual discriminación por edad y otros dos para los solicitantes del régimen de alquiler con opción a compra también uno para jóvenes y otro para mayores de 35 años; además del informe estadístico que proporciona la propia aplicación que se utiliza para la gestión de las inscripciones en el RMDVP. Una aplicación creada por la Consejería de Vivienda y que está en red con la propia Consejería y otras instituciones para comprobar la veracidad de la información presentada por los demandantes.

Aclarar que los demandantes podían optar por los tres regímenes de acceso en el momento de hacer su solicitud, por lo que habrá que estar muy atento a no hacer duplicidades de información.

Dado el elevado nivel de protección de los datos de los inscritos como demandantes de vivienda, los libros de Excel proporcionados solo tenían los siguientes campos:

- Fecha de alta de la solicitud.
- Fecha de la última modificación.
- Dirección del solicitante. (Sólo nombre de la calle o pedanía a la que pertenece, sin número ni ningún otro identificador)

Por este motivo desconoceremos que tanto por ciento de demandantes son hombres o mujeres, y en qué sentido justifican la demanda y necesidad de vivienda protegida, esto es, por encontrarse su vivienda en situación de ruina, pendiente de desahucio, vivienda inadecuada por superficie o alojamiento con otros familiares.

Hasta febrero de 2018 el RPMDP tenía 545 solicitudes de inscripción de usuarios (según informe estadístico incluido como Anexo 16), señalar que no es lo mismo la solicitud que la inscripción. La inscripción supone la aceptación por parte del responsable del registro de que el usuario cumple todos los requisitos exigidos en la Ley y en la Ordenanza para ser demandante de vivienda. Es importante puntualizar que si tenemos en cuenta tanto al primer solicitante, segundo solicitante y demás miembros de la unidad familiar de las inscripciones, el total de población puede superar las mil personas.

El número real de inscripciones activas a fecha 12 de marzo de 2018 es de 254 demandantes o usuarios.

Al ser un registro vivo el número de inscritos puede haber sufrido cambios durante la redacción del presente documento.

CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN				
Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
	01. Borrador	0	0	0
02. Solicitud	4	0	0	0
03. Evaluación de la solicitud	53	5	0	0
04. Subsanación. Pendiente comunicación	11	0	0	-
05. Subsanación. Pendiente respuesta	1	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	18	1	0	-
07. Propuesta de resolución desestimada	1	0	0	-
08. Desestimación	0	0	0	-
09. Estimada	18	0	0	0
10. Estimada	0	0	0	0
Inscrita/Modificada/Cancelada	433	29	1	2
TOTAL	545	35	1	2

Fuente: Tabla de Solicitudes. Informe estadístico del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Níjar.

INSCRIPCIONES	
Activa	236
Baja temporal	0
Penalizada por rechazo	0
Cancelación por adjudicación	0
Cancelación por la administración	0
Cancelación por el usuario	1
Modificada en otro municipio	1
TOTAL	433

Fuente: Tabla de Inscripciones. Informe estadístico del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Níjar.

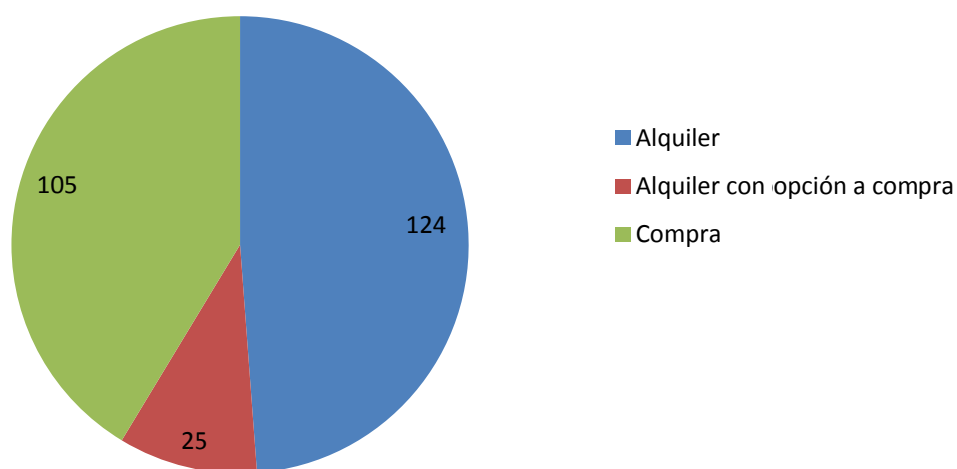
En síntesis estas son las características que definen a los inscritos en el registro de demandantes: En Níjar, los solicitantes que buscan una vivienda protegida son mayoritariamente los jóvenes, estos son, personas menores de 35 años de edad, que representan el 51,18 % de los usuarios inscritos, seguidos por el colectivo de 34 a 64 años de edad con un porcentaje del 48,82 %. No existe demanda en el grupo de edad de mayores de 65 años.

Existe una clara relación entre el nivel de renta de los solicitantes y el régimen de acceso que se marca. Así, el 70,92 % de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler o alquiler con opción a compra poseen una renta inferior a 0,99 veces el IPREM. Llegados al apartado de “tipología de vivienda” solicitada en el RPMDVP de Níjar, el tipo de vivienda menos demandado es el de 1 dormitorio con el 1,39% de solicitudes, la petición mayoritaria es de viviendas de 2 y 3 dormitorios con un 85,68% de solicitudes.

El régimen de acceso en las solicitudes activas es el siguiente:

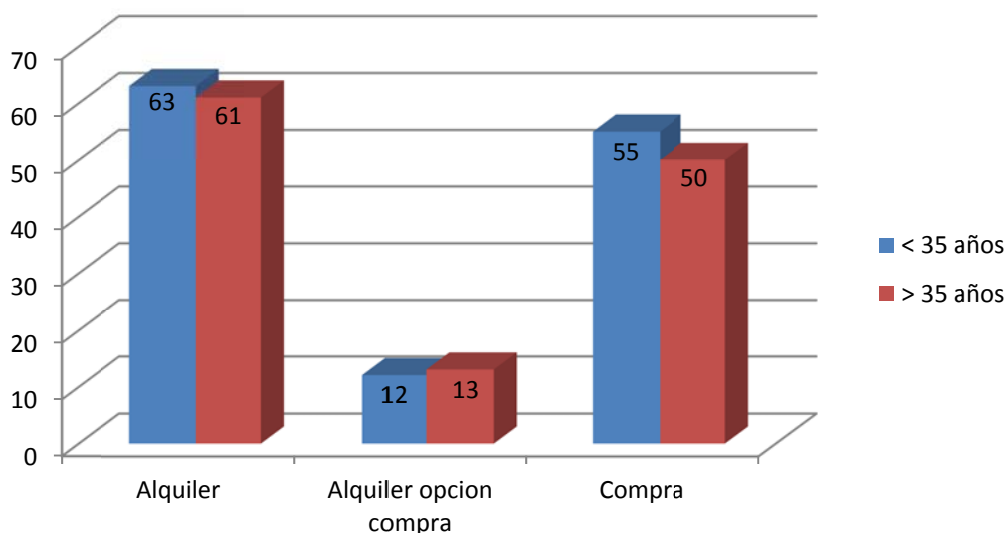
Régimen de acceso	Jóvenes <35 años		Mayores > 35 años	
Alquiler	63	24,80%	61	24,02%
Alquiler con opción a compra	12	4,72%	13	5,12%
Compra	55	21,65%	50	19,69%
Total Inscripciones Activas			254	

Régimen de acceso solicitado



Fuente: Datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Níjar.

Régimen de acceso solicitado por grupos de edades



Fuente: Datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Níjar.

Otro dato importante a tener en cuenta, dado el importante número de pedanías existentes en el municipio de Níjar, es el lugar de residencia del solicitante, así de las hojas de Excel se han podido obtener los siguientes datos:

SOLICITUDES ACTIVAS POR LUGAR DE RESIDENCIA DEL SOLICITANTE

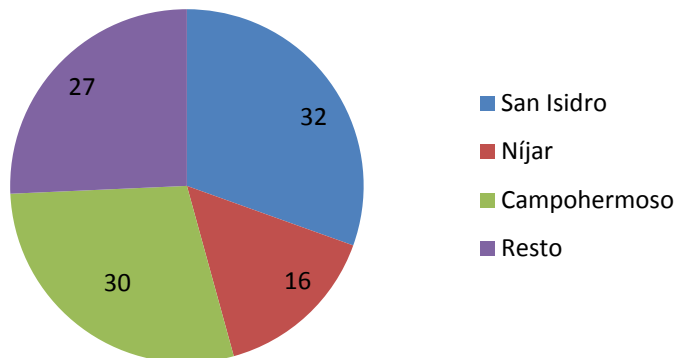
	Compra		Alquiler		Alquiler Opción Compra		Total	
Aguamarga	2	1,90%	2	1,61%			4	1,57%
Almería			2	1,61%			2	0,79%
Atochares	2	1,90%					2	0,79%
Barranquete	1	0,95%					1	0,39%
Campohermoso	30	28,57%	32	25,81%	8	32,00%	70	27,56%
Cortijo Los Granainos					1	4,00%	1	0,39%
Cortijo Villa María	1	0,95%					1	0,39%
Del Campo	1	0,95%					1	0,39%
El Hornillo					1	4,00%	1	0,39%
El Viso	3	2,86%	2	1,61%			5	1,97%
Fernán Pérez					2	8,00%	2	0,79%
Isleta del Moro	1	0,95%	1	0,81%	1	4,00%	3	1,18%
Las Casillas de Atochares	2	1,90%					2	0,79%
Los Albaricoques			3	2,42%			3	1,18%
Los Escullos	1	0,95%					1	0,39%
Los Grillos	1	0,95%	2	1,61%			3	1,18%
Los Murcias			1	0,81%			1	0,39%
Los Nietos	1	0,95%	3	2,42%	1	4,00%	5	1,97%
Níjar	16	15,24%	4	3,23%	2	8,00%	22	8,66%
Paraje La Joya			1	0,81%			1	0,39%
El Pozo de los Frailes	4	3,81%					4	1,57%
Puebloblanco	5	4,76%	7	5,65%	3	12,00%	15	5,91%
Roquetas de Mar			1	0,81%			1	0,39%
Ruescas	1	0,95%	1	0,81%			2	0,79%
Saladar y Leche			1	0,81%	1	4,00%	2	0,79%
San Isidro	32	30,48%	58	46,77%	4	16,00%	94	37,01%
San José			1	0,81%			1	0,39%
Uleila del Campo					1	4,00%	1	0,39%
Vistabella	1	0,95%					1	0,39%
No identificados			2	1,61%			2	0,79%
Total	105		124		25		254	

Fuente: Datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Níjar.

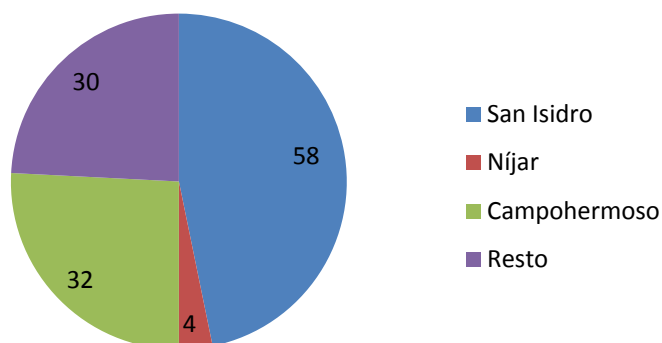
Resaltan dentro de esta tabla las solicitudes realizadas por habitantes en San Isidro, Níjar y Campohermoso, que suponen el 73,23% del total.

Por categorías de tenencia el resumen de la tabla queda reflejado en los gráficos que se adjuntan seguidamente:

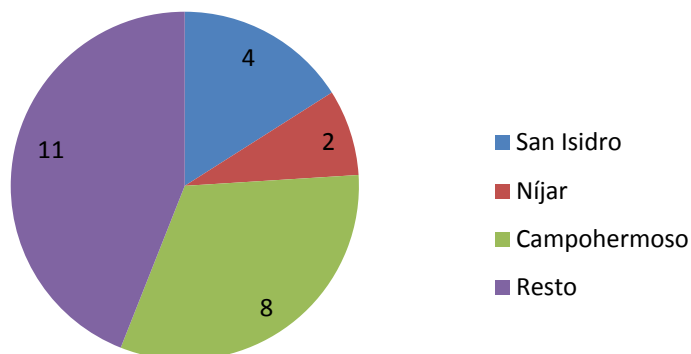
Solicitudes activas de compra por lugar de residencia del solicitante



Solicitudes activas de alquiler por lugar de residencia del solicitante



Solicitudes de alquiler con opción a compra por lugar de residencia del solicitante



No obstante, con objeto de facilitar el análisis, se han agrupado las solicitudes por cercanía o facilidad de comunicación a cada uno de estos tres puntos, obteniendo los resultados que se indican en la siguiente tabla:

SOLICITUDES ACTIVAS AGRUPADAS POR LUGAR DE RESIDENCIA DEL SOLICITANTE

	Compra		Alquiler		Alquiler Opción Compra		Total	
Campohermoso	36	34,29%	40	32,26%	13	52,00%	89	35,04%
Níjar	16	15,24%	7	5,65%	3	12,00%	26	10,24%
San Isidro	53	50,48%	77	62,10%	9	36,00%	139	54,72%
Total	105		124		25		254	

Se destaca así claramente que el mayor número de solicitudes de vivienda en compra o alquiler se dan en San Isidro, mientras que la preferencia del alquiler con opción a compra es mayoritaria en Campohermoso.

NECESIDAD DE VIVIENDA DE COLECTIVOS VULNERABLES.

En el Estudio y Análisis de la Situación Socio-Demográfica y del Mapa de Infravivienda y Asentamientos Chabolistas en el Municipio de Níjar 2016-2017 se indica lo siguiente:

Entre la actividad económica de la comarca de Níjar destaca principalmente la agricultura intensiva bajo plástico que concentra las tasas más altas de actividad entre la población inmigrante. Níjar es un municipio próspero y existe una gran oferta laboral que ha demandado una gran bolsa de mano de obra (inmigrante), en ocasiones los empresarios agrícolas tiene viviendas habilitadas para sus trabajadores pero en la gran

mayoría no es así, por lo que han surgido y se van ampliando de manera exponencial zonas de asentamientos chabolistas con pésimas condiciones de habitabilidad, sin suministros básicos, así como la mercantilización u ocupación en zonas diseminadas de infravivienda en situación de insalubridad, y en ocasiones hacinamiento. La ausencia de condiciones mínimas de habitabilidad está en el origen de situaciones de exclusión. El acceso a la vivienda digna es una grave traba en el municipio que dificulta la integración social del colectivo, por la inexistencia de viviendas en alquiler, y los precios desorbitados de las existentes.

Encontramos un movimiento migratorio continuo, y con una inmigración asentada desde hace muchos años, y que está en continuo crecimiento. Es una inmigración por causas laborales, que busca mejorar sus condiciones de vida y las de sus familias, y dada la característica de que la temporada de trabajo es de larga duración, los/as trabajadores/as se instalan en el municipio para residir.

También tenemos que destacar que el número de personas que viven en un asentamiento varía según la temporada del año, ya que cuando aquí la campaña agrícola disminuye, se desplazan a otras localidades a realizar otras campañas.

La población de la que hablamos es mayoritariamente masculina, en edad laboral, con situación administrativa regularizada y sin regularizar, que emigran por cuestiones laborales, y muchos de ellos llevan mucho tiempo viviendo en España e incluso en el municipio y han empeorado su modo de vida. También cada vez más nos encontramos a familias con menores, y mujeres solas viviendo en estas condiciones, sobre todo en infravivienda, y que cuentan con permiso de residencia y de trabajo. También tenemos que destacar la existencia de algunos cortijos donde viven mujeres de origen subsahariano, que ejercen la prostitución y son víctimas de trata humana.

El número de asentamientos chabolistas o zonas de infravivienda, así como el número de personas que habitan en ellos se recogen en las siguientes tablas:

ASENTAMIENTOS CHABOLISTAS Y DE INFRAVIVIENDA

Localización	Asentamientos			
	Verificados en 2017	Nº de personas	Verificados anteriormente	Nº de personas
San Isidro	8	121	23	294
Campohermoso	11	288	7	109
Saladar y Leche	2	50	4	45
Pueblo Blanco	2	114	8	161
Barranquete	4	421	10	210
Atochares	1	200	3	
El Viso	1	180	3	2

Pujaire			3	110
Ruescas			2	5
Villa de Níjar			1	50
Los Grillos			1	
Diseminados		40		
Total	29	1.414	65	1.600*
Total de Personas en Infravivienda				3014

* Estimación incluida en la fuente

Fuente: Estudio y Análisis de la Situación Socio-Demográfica y del Mapa de Infravivienda y Asentamientos Chabolistas en el Municipio de Níjar 2016-2017

Como resultados del Estudio y Análisis de la Situación Socio-Demográfica y del Mapa de Infravivienda y Asentamientos Chabolistas en el Municipio de Níjar 2016-2017 se indica lo siguiente:

Se calcula que aproximadamente 1.414 personas inmigrantes en el municipio, viven en situaciones de extrema necesidad en asentamientos chabolistas e infravivienda. Estos datos han sido verificados por medio de entrevistas y varias visitas a los asentamientos indicados en este estudio.

Y que unas 1.600 personas aproximadamente viven en situación de infravivienda, de hacinamiento, o en habitáculos cedidos o alquilados, según los datos recopilados en el listado elaborado de situaciones de infravivienda pendientes de visitar, hecho con la documentación de otros estudios anteriores, pero que no están actualizados por medio de visitas y entrevistas.

En resumen, más de 3.000 personas inmigrantes viven en situaciones de extrema necesidad en asentamientos chabolistas e infravivienda.

Pero en el municipio existen también situaciones de hacinamiento y ocupación en viviendas, que desconocemos por la magnitud del problema, y de otros casos de infravivienda que no aparecen en los esquemas de este estudio, por lo que aumentan las cifras.

Los datos más significativos del estudio, en lo que respecta al análisis que se realiza en el presente PMVS, referentes únicamente a los asentamientos revisados en el año 2017, son los siguientes:

Concepto	Cantidad	% sobre total
Familias en los asentamientos	83	
Personas que forman parte de un grupo familiar	374	26,45
Personas solas (familia unipersonal)	1.040	73,55
Chabolas existentes	361	75,05
Viviendas rehabilitables	120	24,95
Personas que habitan en viviendas rehabilitables	685	48,44
Personas que habitan en chabolas	729	51,56
Familias que habitan en chabolas	28	33,73
Personas parte de un grupo familiar viviendo en chabolas	104	7,36

En función de estos datos, las necesidades de vivienda para el colectivo de 1414 personas revisado en el año 2017 sería el siguiente:

- Viviendas a rehabilitar: 120.
- Vivienda para familias que viven en chabolas: 28.
- Soluciones habitacionales para personas que viven solas, o formando grupos no familiares, en chabolas: 625.

Si extrapolamos estos datos a las 3.000 personas indicadas en el estudio, los resultados de necesidades de vivienda para el colectivo de personas que habita en chabolas o infraviviendas son los siguientes:

- Viviendas a rehabilitar: 255.
- Vivienda para familias que viven en chabolas: 59.
- Soluciones habitacionales para personas que viven solas, o formando grupos no familiares, en chabolas: 1.330.

4.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Para ello se ha utilizado como instrumento de análisis y soporte básico el número de solicitantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la información procedente del Área de Bienestar Social del Ayuntamiento de Níjar que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda, a fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar.

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

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

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

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

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

Principales	Secundarias	Vacías	Total
9.711	1.487	2.106	13.304
72,99%	11,18%	15,83%	100%

Fuente: IECA. Censos de población y viviendas 2011.

Como vemos en la tabla, los datos arrojan casi un 73% de viviendas principales y casi un 16% de viviendas que figuran como viviendas vacías. Existe por tanto un potencial de utilización infrutilizado de hasta 2.100 viviendas en todo el término municipal de Níjar. No obstante, este dato de 2.100 viviendas vacías hay que ponerlo muy en duda debido por un lado a su antigüedad y por otro a la constatación fehaciente, a través de los servicios sociales del ayuntamiento y la Oficina contra la Exclusión y en Defensa de la Vivienda de una gran demanda de vivienda que no está siendo respondida.

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

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Total	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
10.980	10.287	544	133	16
100%	93,69%	4,95%	1,21%	0,15%

Fuente: IECA. Censos de población y viviendas 2011.

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

DOTACIONES EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Parámetro	Cantidad	% sobre total
Número total de inmuebles	13.218	100%
Inmuebles accesibles	8.314	62,9%
Inmuebles con ascensor	370	2,8%
Inmuebles con garaje	6.885	52,1%
Inmuebles con gas por tubería	320	2,4%
Inmuebles con tendido telefónico	12.983	98,2%
Inmuebles con alcantarillado	12.852	97,2%
Inmuebles con otro tipo de recogida de aguas residuales	324	2,5%
Inmuebles con agua caliente central	12.396	93,8%

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

DOTACIONES EN VIVIENDAS

Total	Disponibilidad de agua corriente		
	Por abastecimiento público	Por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene
9.711	8.760	747	*
100%	90,21%	7,69%	

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

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

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

PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Valor
Variación intercensal relativa del número de viviendas	33,81%
Variación intercensal relativa del número de viviendas principales	63,05%
Porcentaje de edificios construidos después de 2001	61,29%
Porcentaje de edificios que disponen de accesibilidad	66,22%
Porcentaje de edificios que disponen de ascensor	0,56%
Porcentaje de edificios que disponen de garaje	55,77%
Porcentaje de viviendas principales que disponen de calefacción	10,80%
Porcentaje de viviendas principales que disponen de acceso a internet	40,74%

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

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

INMUEBLES POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Año de construcción del edificio	Cantidad	% Sobre el total
Antes de 1900	404	3,06%
De 1900 a 1920	49	0,37%
De 1921 a 1940	54	0,41%
De 1941 a 1950	115	0,87%
De 1951 a 1960	265	2,00%
De 1961 a 1970	695	5,26%
De 1971 a 1980	1.397	10,57%
De 1981 a 1990	1.011	7,65%
De 1991 a 2001	1.088	8,23%
De 2002 a 2011	8.140	61,58%
Total	13.218	100%

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

El número de edificios con una antigüedad inferior a 50 años es de 12.331, lo que supone el 93,28% del total, ligeramente más alto que el porcentaje provincial que se sitúa en el 87,13%, sin embargo, los inmuebles construidos desde el año 2002 suponen en la provincia sólo el 30,32% del total, mientras que en Níjar el porcentaje es más del doble, el 61,58%.

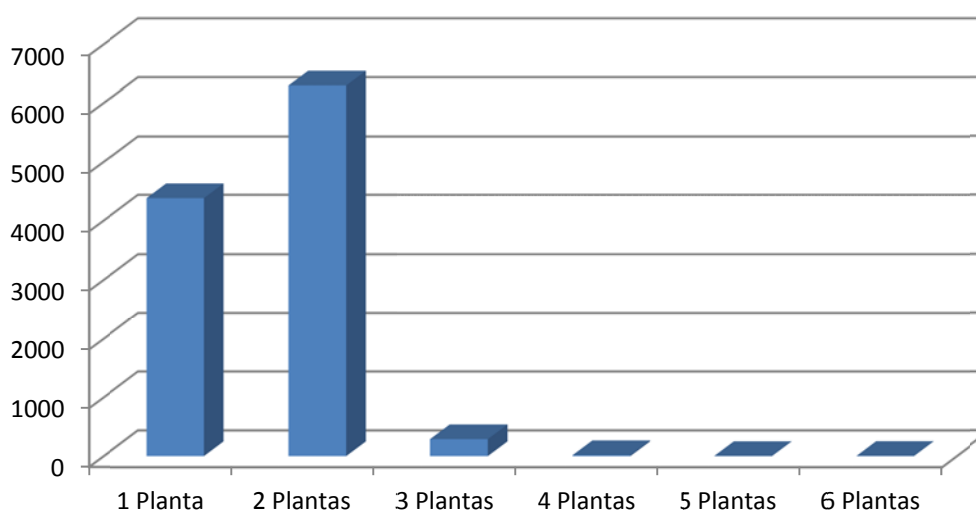
El tamaño de los edificios, así como el de las viviendas se describe en las siguientes tablas (Anexo 12 “Edificios por número de plantas sobre rasante” y Anexo 13 “Viviendas principales según número de habitaciones”)

EDIFICIOS POR NÚMERO DE PLANTAS

Nº de plantas sobre rasante del edificio	Nº edificios	% Sobre el total
1 Planta	4.381	39,87%
2 Plantas	6.296	57,30%
3 Plantas	288	2,62%
4 Plantas	16	0,15%
5 Plantas	2	0,02%
6 Plantas	4	0,04%
Total	10.987	100%

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

Edificios por número de plantas



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

DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS

Nº de plantas	Sí tienen ascensor	No tienen ascensor
1 Planta	-	5.019
2 Plantas	13	3.055
3 Plantas	8	96
4 Plantas	1	5
5 Plantas	-	0
6 o más plantas	1	0

Fuente: IECA. Censos de edificios y locales 2001.

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

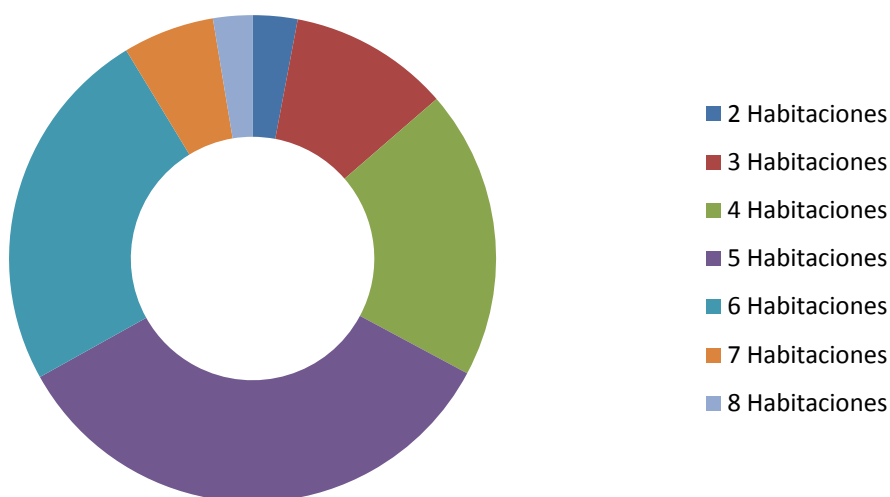
VIVIENDAS POR NÚMERO DE HABITACIONES

Nº de habitaciones de la vivienda	Nº viviendas	% Sobre el total
1 Habitación	*	
2 Habitaciones	280	2,88%
3 Habitaciones	1.004	10,34%
4 Habitaciones	1.807	18,61%
5 Habitaciones	3.210	33,06%
6 Habitaciones	2.299	23,67%
7 Habitaciones	572	5,89%
8 Habitaciones	246	2,53%
9 o más habitaciones	*	
Total	9.711	100%

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

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

Viviendas por número de habitaciones



4.1.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: Detección de situaciones anómalas de uso.

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

VIVIENDAS SEGÚN REGIMEN DE TENENCIA

Régimen de tenencia	Nº viviendas	% Sobre el total
Propiedad por compra totalmente pagada	3.514	36,19%
Propiedad por compra pendiente de pago	2.580	26,57%
Propiedad por herencia o donación	430	4,43%
Alquiler	2.306	23,75%
Cedida gratis o a bajo precio	518	5,33%
Otra forma	363	3,74%
Total	9.711	100%

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

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

La diferencia entre los porcentajes del municipio de Níjar y los porcentajes provinciales son sólo significativos en dos parámetros, la propiedad por compra pendiente de pago, en la que el porcentaje en Níjar es 10 puntos inferior a la media provincial, lo que puede considerarse un signo positivo y las viviendas en alquiler, donde el porcentaje es 10 puntos superior a la media provincial, lo que puede explicarse por la gran cantidad de población inmigrante existente en el municipio, que no desea establecerse definitivamente debido a la temporalidad del trabajo agrícola en el que la mayoría trabajan, o bien no disponen de los recursos económicos mínimos para acceder a una vivienda en propiedad por compra.

En el municipio de Níjar existen 286 viviendas de titularidad pública, gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, en su mayor parte estas viviendas se encuentran en régimen de alquiler.

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

TIPOS DE VIVIENDA SEGÚN SU USO ACTUAL. Nº DE VIVIENDAS

Principales	Secundarias	Vacías	Total
9.711	1.487	2.106	13.304
72,99%	11,18%	15,83%	100%

Fuente: IECA. Censos de población y viviendas 2011.

Esta tabla ya se incluyó con anterioridad en este documento, el porcentaje de vivienda vacía que existe en el municipio de Níjar, 15,83%, es algo inferior al provincial, que se sitúa en el 18,55%, pero algo superior al de la comunidad, que está en el 14,64%, las diferencias en

cualquier caso no son lo suficientemente significativas como para indicar un hecho excepcional en el municipio, ajeno o distinto de lo que ocurre en el resto del territorio de Andalucía.

Un dato que no aparece en esta estadística es el del número de viviendas de uso turístico, según el Registro de Turismo de Andalucía, en el municipio de Níjar existen 424 viviendas turísticas, que suponen 1068 unidades de alojamiento, repartidas entre las distintas pedanías como se indica en la tabla siguiente:

Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS	
Población	Nº Viviendas Turísticas
Aguamarga	57
El Viso	1
La Isleta del Moro	28
Las Negras	77
Níjar	3
El Pozo de los Frailes	1
Rodalquilar	1
San Isidro	1
San José	254
Otros	1
Total viviendas turísticas	424

Fuente: RTA.

Aunque la climatología en el municipio de Níjar es sumamente benigna, el uso de las viviendas turísticas está muy restringido a los meses de verano, por lo que la mayor parte del año permanecen desocupadas.

Respecto a la existencia de infravivienda en el municipio, aparte de los datos aportados en un apartado anterior, se tiene constancia por parte de los servicios sociales de numerosas infraviviendas dentro de los núcleos de población ubicadas en garajes y otro tipo de locales, sin garantías de habitabilidad, aunque en este caso no existen datos que permitan determinar el alcance del problema

4.1.3. Viviendas deshabitadas.

Ante la falta de fiabilidad del dato estadístico acerca del número de viviendas vacías en el municipio, se ha tratado de identificar a través de los consumos de agua, el número real de viviendas vacías, con las premisas de que si una vivienda tiene contador pero este no registra consumos, o bien se ha dado de baja el contador pero no hay una nueva alta en el mismo domicilio, se puede considerar que la vivienda está vacía. Así de los datos proporcionados

por la Empresa Municipal de Aguas de Níjar de los consumos del año 2017, así como el listado de las altas y bajas de los últimos cuatro años, se calcula que en todo el término municipal existen 903 viviendas vacías, repartidas por las diferentes pedanías según se indica en la tabla adjunta.

Nº DE VIVIENDAS VACÍAS SEGÚN CONSUMOS DE AGUA

Población	Nº Viviendas Vacías
Aguamarga	35
Los Albaricoques	11
Atochares	14
Barranquete	10
La Boca de los Frailes	3
Campohermoso	203
El Viso	11
Fernán Pérez	9
Las Hortichuelas	20
La Isleta del Moro	40
Las Presillas	3
Los Nietos	13
Las Negras	42
Níjar	160
El Pozo de los Frailes	22
Puebloblanco	29
Pujaire	16
Rodalquilar	20
Ruescas	7
San José	71
San Isidro	152
Saladar y Leche	7
Venta del Pobre	5
Total viviendas vacías	903

Respecto de los activos del SAREB o de otras entidades bancarias, se tiene constancia de la existencia de 71 viviendas, todas ellas en situación de ocupación ilegal. Desde la Oficina Municipal Contra la Exclusión y en Defensa de la Vivienda se ha intermediado en 62 casos con entidades bancarias para formalizar las situaciones irregulares, de las cuales se estima que sólo 12 han tenido éxito. Esta oficina no intermedia cuando la vivienda ocupada es propiedad de un particular, por lo que los casos de viviendas ocupadas pueden ser muchos más de los aquí indicados.

4.1.4. Vivienda pública.

Como ya se ha indicado anteriormente, en el municipio de Níjar existen 286 viviendas de titularidad pública, repartidas en las siguientes promociones:

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Expediente	Matrícula	Ubicación	Régimen de Tenencia	Nº de viviendas
AL-S-15/77	AL-1002	Campohermoso	Compraventa	84
AL-S-17/77	AL-1005	Campohermoso	Compraventa	4
AL-85/130	AL-0974	Isleta del Moro	Alquiler	20
			Venta	8
	AL-6035-AY	Los Albaricoques	Alquiler	9
			Venta	9
AL-80/040	AL-1018	Níjar	Compraventa	50
AL-S-20/77	AL-1001	San Isidro	Compraventa	52
AL-90/120	AL-0973	San Isidro	Alquiler	15
			Venta	35
Total				286

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

Estas viviendas son gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, las promociones de Los Albaricoques, La Isleta del Moro y la del expediente AL-90/120 de San Isidro eran originalmente en alquiler, aunque con el paso de los años algunas viviendas han sido vendidas a sus arrendatarios, quienes son ahora mismo los titulares de la vivienda. No se tiene constancia de que existan viviendas vacías en ninguna de las promociones y tampoco se han realizado reparaciones de entidad en los últimos años. En el Anexo 17 se incluye la solicitud de información y la respuesta recibida de la AVRA.

4.1.5. Oferta y mercado de vivienda.

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

Desde la Oficina Municipal Contra la Exclusión y en Defensa de la Vivienda se aporta el conocimiento acerca de la dificultad de acceso a la vivienda en el municipio, así en dicha oficina se ha constatado una gran demanda de vivienda en alquiler para clases populares y una nula oferta de la misma. Un dato importante que refleja el problema es que, de las 883 personas asesoradas y atendidas en esta Oficina, más del 50% eran personas en búsqueda de vivienda.

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

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

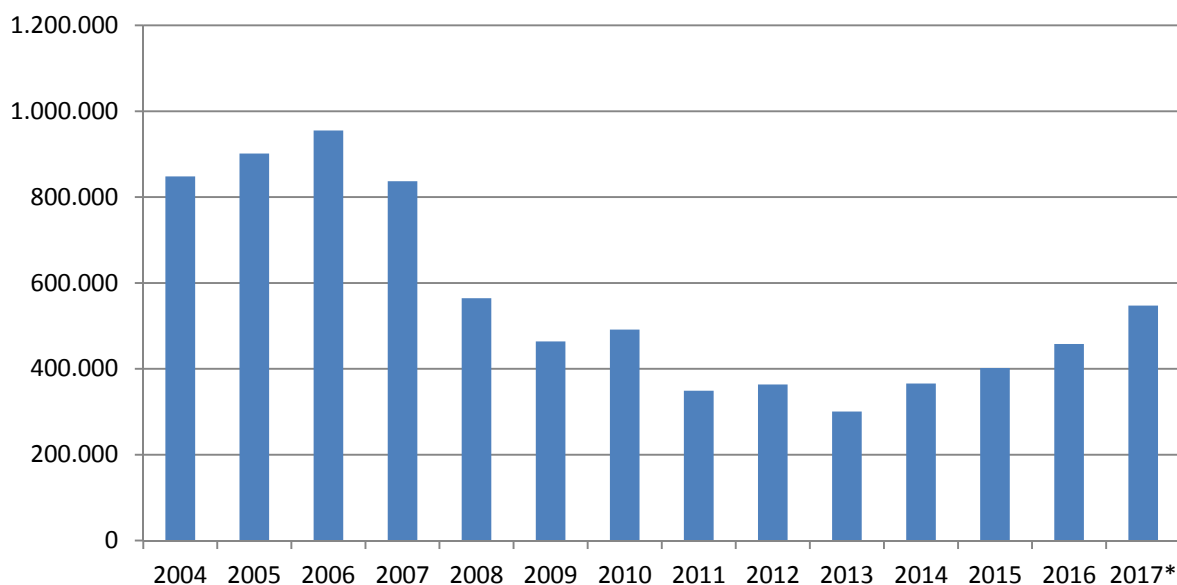
A nivel nacional, las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: el número de transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzó las 390.078 en los tres primeros trimestres del 2017, que llegan a representar un 17,79% más que en el mismo periodo del año 2016, continuando así la curva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

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL NACIONAL.

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

Fuente: Ministerio de Fomento.

Nº Transacciones Inmobiliarias



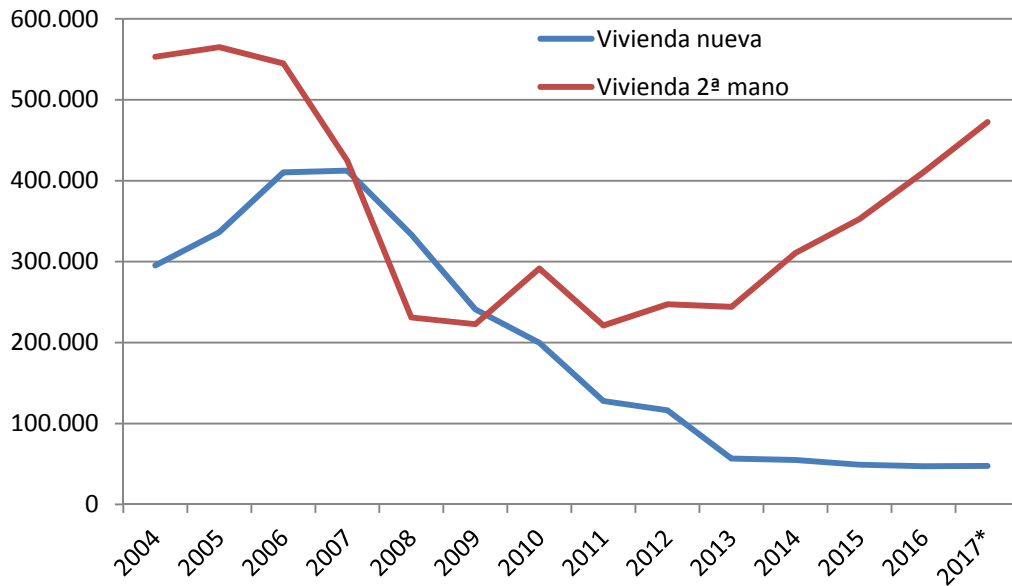
*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE VIVIENDA

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

Fuente: Ministerio de Fomento.

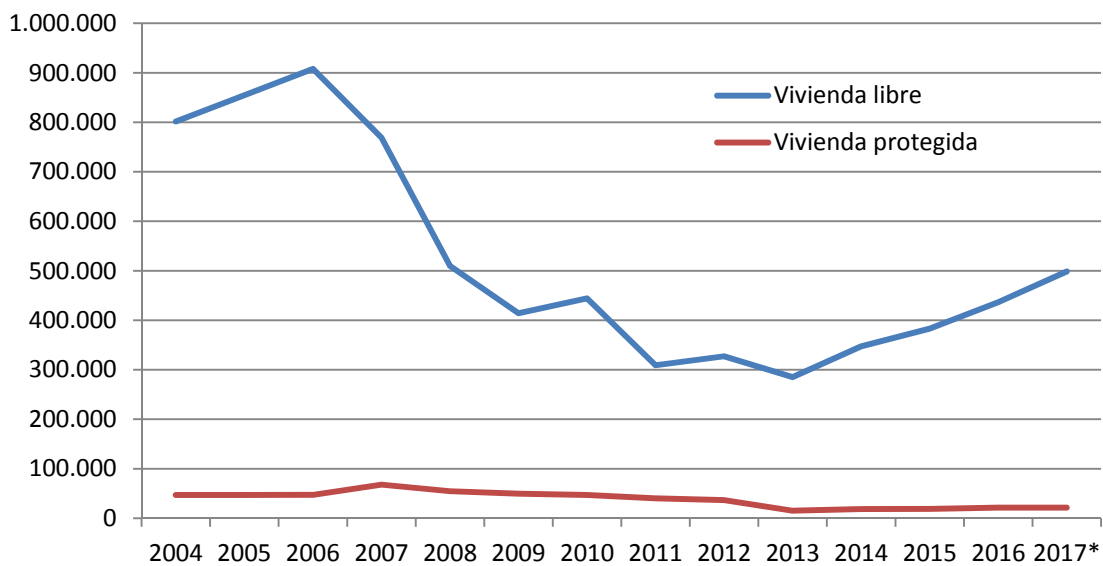
Evolución de transacciones de vivienda nueva y de 2ª mano



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

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

Evolución de transacciones de vivienda libre y protegida



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

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

vivienda libre la que se está recuperando, mientras que la venta de vivienda protegida sigue estancada.

A nivel provincial y local (Anexo 15: Transacciones inmobiliarias en la provincia de Almería y el municipio de Níjar) la tendencia es hacia una ligera recuperación a nivel provincial y un cierto estancamiento a nivel local.

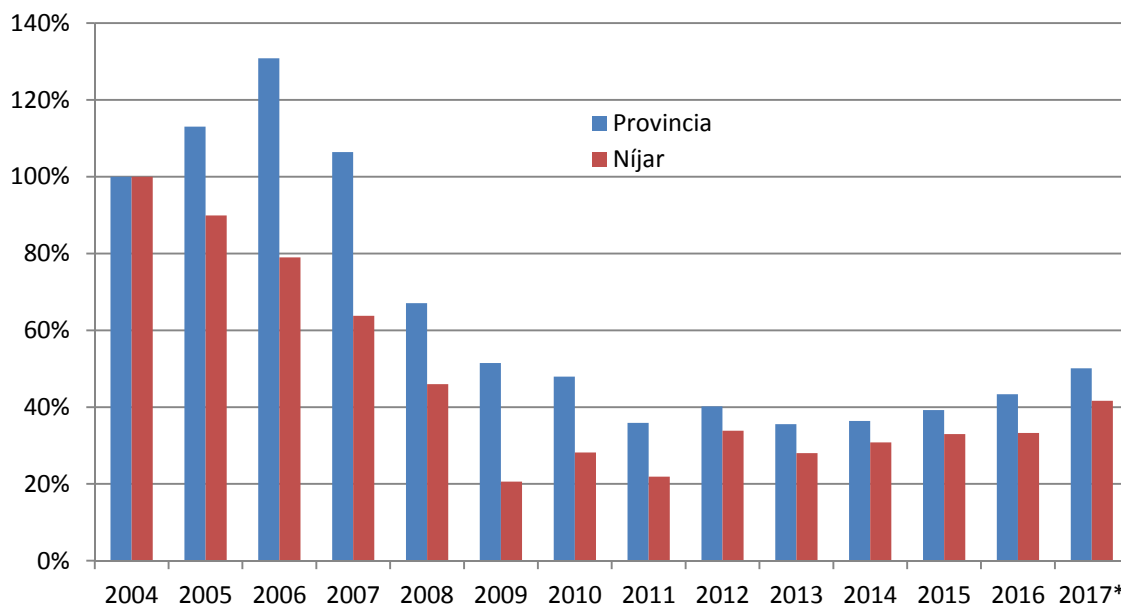
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL PROVINCIAL Y LOCAL

Año	Nº transacciones inmobiliarias	
	Provincia	Níjar
2004	19.361	685
2005	21.882	616
2006	25.330	541
2007	20.599	437
2008	12.982	315
2009	9.968	141
2010	9.285	193
2011	6.951	150
2012	7.782	232
2013	6.882	192
2014	7.046	211
2015	7.597	226
2016	8.396	228
2017 (tres trimestres)	7.276	214

Fuente: Ministerio de Fomento.

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

Nº de transacciones inmobiliarias en la provincia de Almería y en Níjar

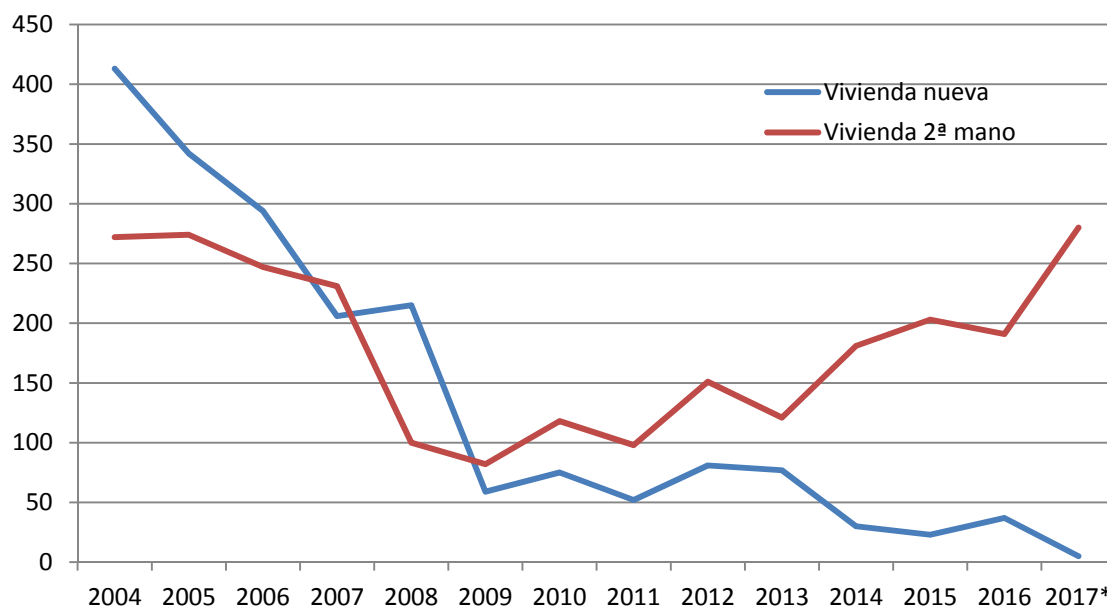


TRANSACCIONES INMOBILIARIAS A NIVEL LOCAL POR TIPO DE VIVIENDA

Año	Nº transacciones inmobiliarias			
	Vivienda nueva	Vivienda 2ª mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2004	413	272	640	45
2005	342	274	556	60
2006	294	247	521	20
2007	206	231	417	20
2008	215	100	309	6
2009	59	82	139	2
2010	75	118	180	13
2011	52	98	140	10
2012	81	151	224	8
2013	77	121	191	7
2014	30	181	202	9
2015	23	203	218	8
2016	37	191	217	11
2017 (3 trim.)	4	210	190	24

Fuente: Ministerio de Fomento.

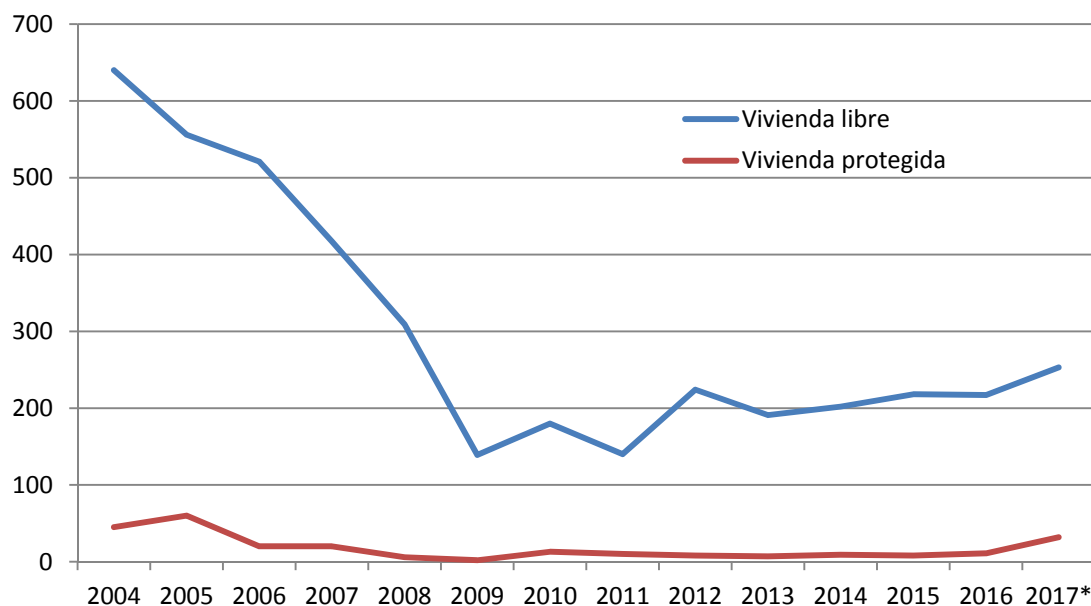
Evolución de transacciones de vivienda nueva y de 2ª mano en Níjar



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

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

Evolución de transacciones de vivienda libre y protegida en Níjar



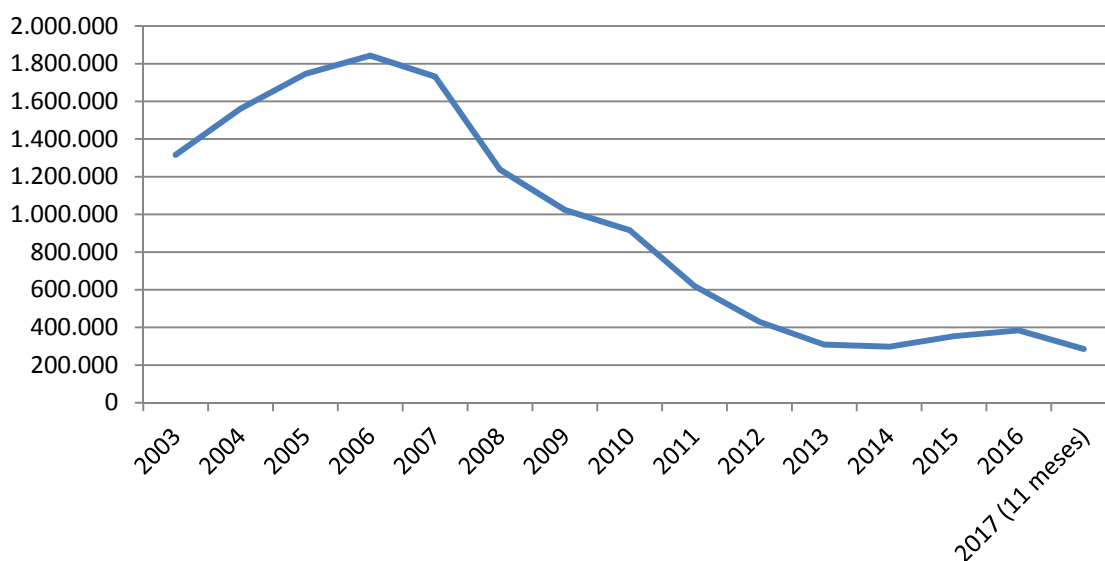
*Para visualizar bien la tendencia se han prorrateado los datos de los tres primeros trimestres del año 2017.

En el municipio de Níjar el punto álgido del mercado inmobiliario se alcanzó en el año 2004 con 685 transacciones, desde entonces el mercado ha descendido notablemente, alcanzando mínimos en el año 2009 con 141 transacciones, lo que supuso una caída del 80% desde los máximos de 2004. En el año 2009 se inició una lenta recuperación, aumentando ligeramente el número de transacciones, que sin embargo se ha estancado en el entorno de las 200 desde el año 2012, con un ligero repunte en el 2017, a falta de los datos definitivos del Ministerio de Fomento.

Es de destacar que mientras la venta de vivienda nueva no ha parado de caer desde el año 2004, la venta de vivienda de segunda mano inició una lenta subida en el año 2011 que se ha consolidado en el tiempo y es la que ha mantenido el nivel del mercado, contrarrestando la caída de la venta de vivienda nueva.

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

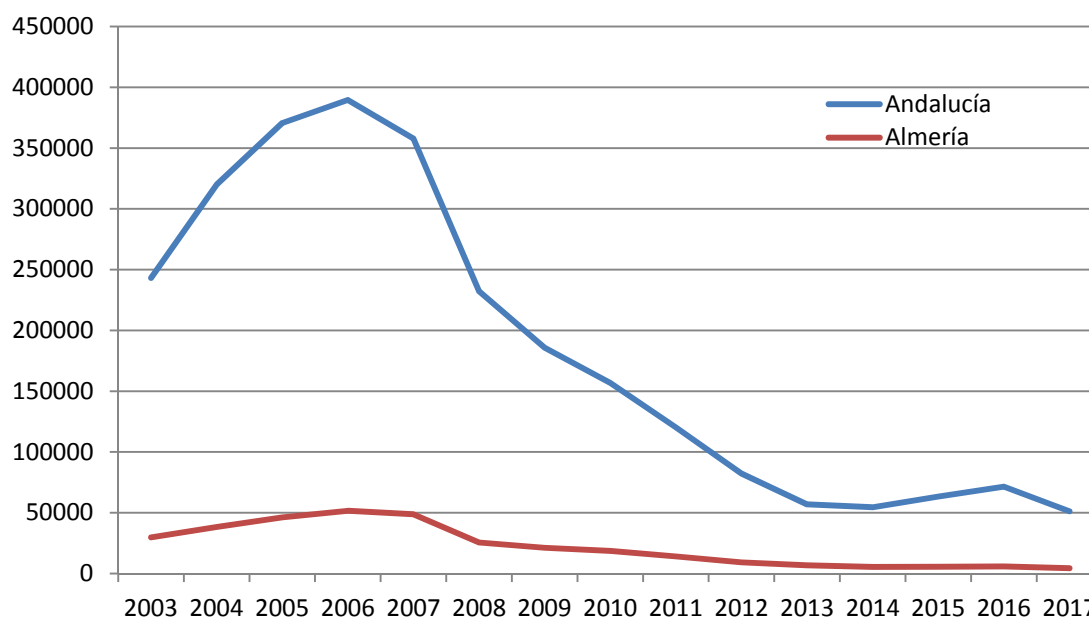
Número de hipotecas constituídas



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

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

Número de hipotecas constituidas en Andalucía y la provincia de Almería



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

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

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

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

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

¹ Datos obtenidos del Informe **Tinsa IMIE Mercados Locales 4º Trimestre 2017**.

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

PRECIO PROMEDIO DE VIVIENDA POR M2 EN ALMERÍA

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

Fuente: Consejo General del Notariado.

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

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

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

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

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

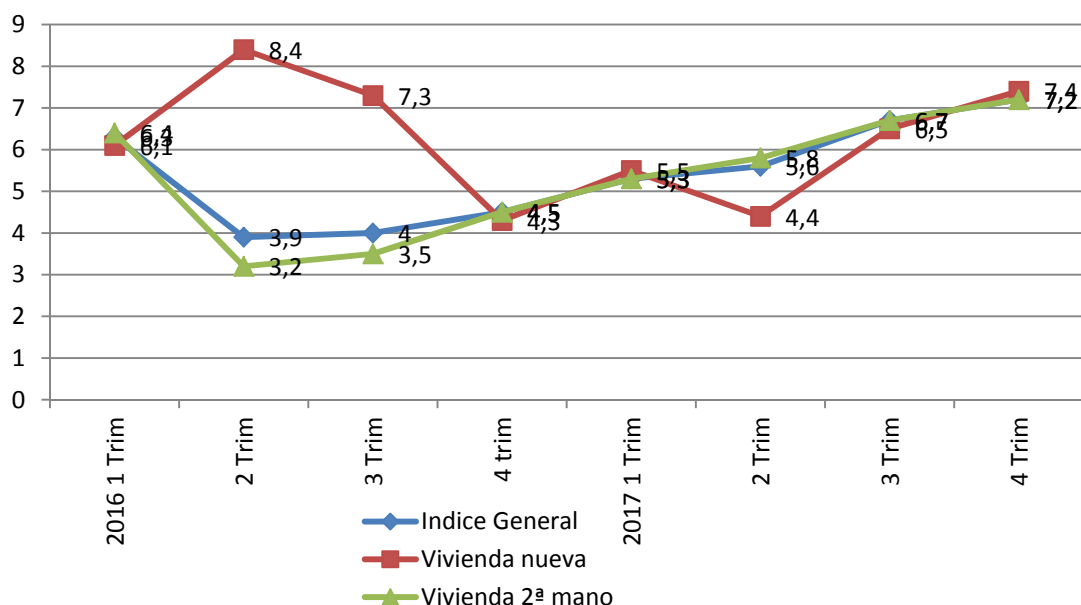
² Datos obtenidos del Informe **Tinsa IMIE Mercados Locales 4º Trimestre 2017**.

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

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

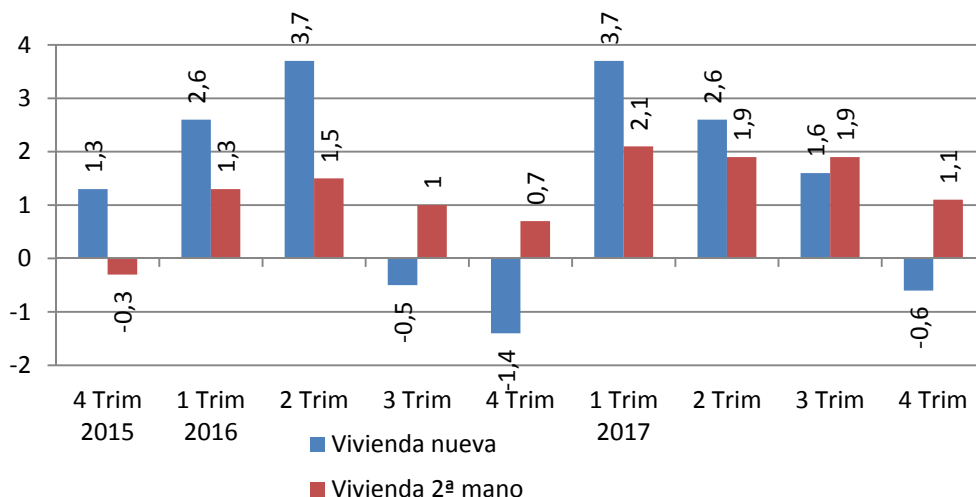
Con respecto a los datos referentes a Andalucía, el índice general ha subido un 4,5% en el año, mientras que el índice de vivienda nueva lo ha hecho un 5,7% y el de vivienda de 2ª mano un 4,4%.

Evolución anual del IPV



Fuente: INE.

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



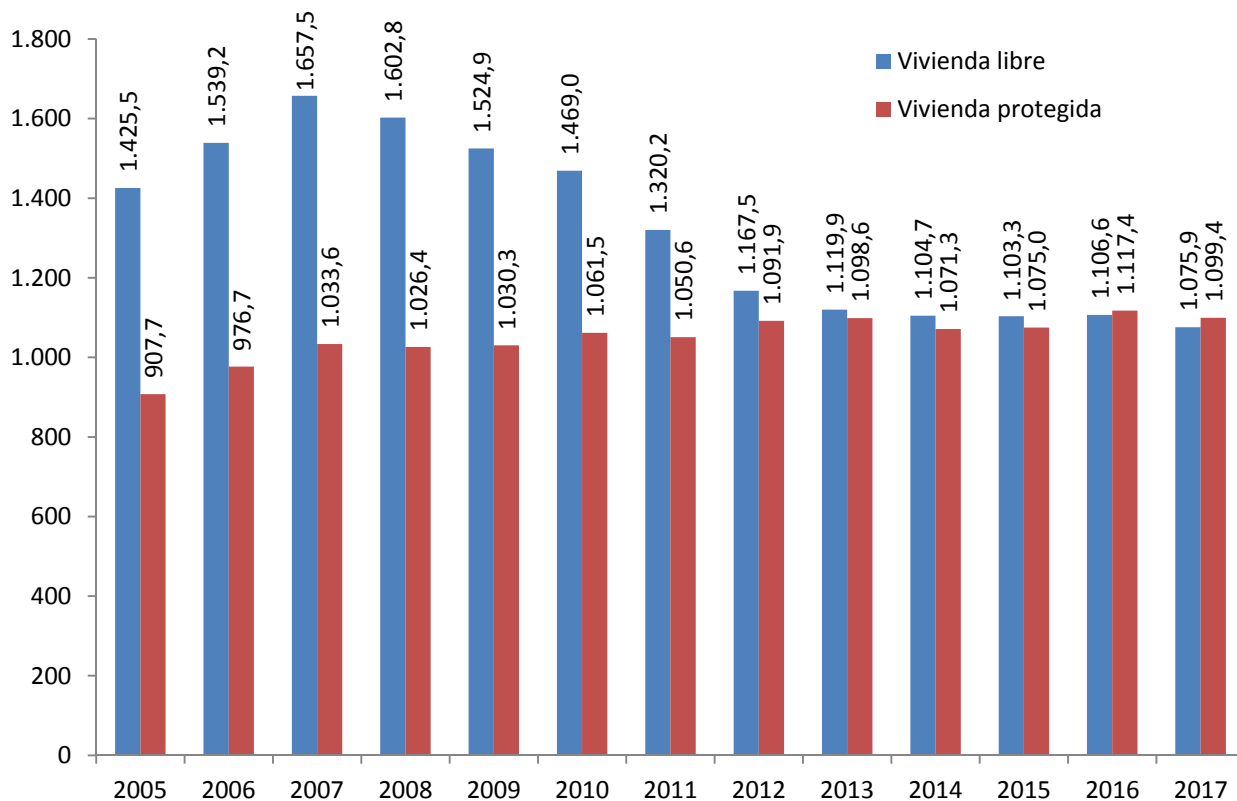
Fuente: INE.

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

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

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

- El portal con mayor oferta disponía de 446 viviendas en venta, aunque no es descartable que algunos anuncios estuvieran duplicados. Otros portales consultados tenían una oferta en el entorno de las 230 viviendas. Muchas de las viviendas

ofertadas están destinadas a 2ª vivienda, por tipología, ubicación y precio de las mismas.

- La oferta en los núcleos de mayor actividad turística situados en la costa es sensiblemente mayor a la de los núcleos con actividad agraria.
- El precio máximo se sitúa en 5.238 €/m².
- El precio mínimo se sitúa en 386 €/m².
- El precio medio de venta se sitúa en 1.461 €/m², muy por encima de los valores de tasación recogidos por el Ministerio de Fomento.

Respecto de la vivienda en alquiler hay que destacar la prácticamente nula oferta de la misma, con apenas 23 viviendas en el portal con mayor oferta, destinadas en su mayoría al alquiler vacacional. Es importante señalar que las inmobiliarias presentes en la zona de San Isidro y Campohermoso buscan de forma activa viviendas para alquilar debido a la gran demanda existente. Los precios de alquiler oscilan entre los 3,75 €/m² y los 23,91 €/m².

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

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

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

Por el lado de la demanda del mercado de vivienda protegida, amplios sectores de las clases medias han sufrido una disminución generalizada de su poder adquisitivo, que en la práctica, dificulta el acceso a la financiación de las entidades de crédito y en consecuencia deriva en el aumento en el número de demandantes de vivienda protegida, aunque muchas de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables.

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

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

Son necesarias políticas con alta capacidad de transformación que incentiven el arrendamiento a largo plazo, tanto de carácter protegido como fomentando el

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

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

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

Es de destacar, que la misma consultora KPMG, en su informe “*Perspectivas España 2017*” en la encuesta a directivos acerca de la percepción de sus sectores económicos, obtenía como resultados para la situación del sector inmobiliario que para el 37% de encuestados la situación es mala o muy mala, para el 26% buena y para el 2% muy buena; mientras que las previsiones a 12 meses son para el 10% mala o muy mala, para el 42% buena y para el 3% muy buena. En el informe “*Perspectivas España 2018*” el 4% de los encuestados refleja la situación actual como mala o muy mala, el 17% como regular, el 74% como buena y un 5% como excelente, en la previsión para los próximos 12 meses sólo el 5% considera que la situación irá a peor, el 55% considera que seguirá igual y el restante 40% que mejorará. Según este informe, es evidente la mejora en la percepción empresarial acerca de la evolución del mercado inmobiliario.

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

4.1.1. Los instrumentos de ordenación supramunicipal.

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

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

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

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

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

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

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

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

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

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

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

- Las Áreas Rurales de montaña

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

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

El POTA considera esa triple dimensión a seguir desde los Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipales, y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

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

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

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

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

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

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

EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE ALMERÍA.

El municipio de Níjar se encuentra integrado dentro del POT de la Aglomeración Urbana de Almería, conformado por los municipios de Almería, Benahadux, Gádor, Huércal de Almería, Níjar, Pechina, Rioja, Santa Fe de Mondújar y Viator, es un territorio abierto al mar Mediterráneo, con 1.159 Km² de superficie, situado en el sur de la provincia, entre los ámbitos del Poniente y Levante almeriense.

Con una población de 251.780 habitantes, repartida en dos comarcas naturales, el Bajo Andarax y el Campo de Níjar, presenta una fuerte centralidad en su capital Almería, donde se localizan la totalidad de los equipamientos supramunicipales.

La aglomeración presenta como activos característicos, la centralidad urbana de la capital provincial y la presencia del Parque Natural Cabo de Gata, un espacio de gran valor ambiental cuya declaración ha condicionado los usos en su interior permitiendo mantener en estado natural gran parte del litoral del ámbito.

De acuerdo a los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor, la concentración de suelo dimensionado en el ámbito se produce en el núcleo principal de Almería y los municipios colindantes (Huércal y Viator), de forma que entre los tres representan el 68% del suelo total del ámbito.

Conforme aumenta la distancia al núcleo de Almería, la cantidad de suelo dimensionado va disminuyendo. El caso de Níjar es particular ya que la vasta extensión de su territorio hace que el suelo clasificado quede repartido entre varios núcleos, lo que se traduce en una menor densidad (21%), frente a la aglomeración central.

En cuanto a la distribución de usos del suelo, en el cómputo global, el 80% del suelo clasificado vigente, corresponde a suelo residencial, frente al 20% de suelo de actividades económicas, terciario o industrial.

El municipio de Almería presenta un uso predominante residencial, con un 90% total destinado a este uso, frente al 10% de industrial o terciario. En Níjar, se mantiene una proporción similar a Almería. Los municipios del Andarax presentan relaciones dispares, en las que destaca Viator con la proporción mínima de suelo residencial del total de núcleos de la aglomeración urbana y que, con un 29%, manifiesta su fuerte especialización en actividades económicas, junto con Gádor, que con un 50% de suelo residencial, manifiesta la presencia de grandes instalaciones industriales frente al pequeño tamaño actual de su mancha urbana. En el resto de municipios, la proporción de suelo residencial frente a otros usos oscila entre el 70 y el 90% aproximadamente.

En el mapa de las actividades económicas destacan Almería (23% de la superficie total) y Níjar (14%). El remanente 63% se distribuye entre los municipios de la Vega, donde el 34% corresponde a Viator. Huércal de Almería reúne otro 14%, frente a Pechina y Rioja que siendo municipios más alejados de la ciudad, tienen un 1% cada uno del suelo industrial total. Gádor, a su vez, cuenta con un 8% del suelo urbano y urbanizable industrial total dimensionado en el planeamiento vigente.

El ámbito de la aglomeración urbana de Almería es un territorio sometido a profundos cambios que constituye, en la actualidad, una de las zonas más dinámicas de Andalucía, hecho contrastado por la positiva evolución de los indicadores socioeconómicos y demográficos. La aglomeración es un territorio central, bisagra entre las comarcas del Poniente y Levante almeriense, que se encuentra sumergido en una dinámica de crecimiento urbanístico -focalizado principalmente en la capital provincial y los núcleos urbanos colindantes-, y agrícola.

La aglomeración es también un territorio de oportunidades ligadas a sus características climáticas, a su condición estratégica de futuro enclave nodal de primera magnitud en la articulación regional y nacional, a sus reconocidos valores ambientales, culturales y paisajísticos, y a la presencia y centralidad de la capital provincial, centro regional de primer nivel.

La elaboración del Plan en este momento constituye una oportunidad para aprovechar estas potencialidades y orientar los procesos en marcha de manera que favorezca el desarrollo de la aglomeración urbana sin afectar a la conservación de los recursos naturales no renovables, a los ecosistemas valiosos y a la identidad territorial.

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

1. Salvaguardar y poner en valor los recursos territoriales de la aglomeración
2. Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales, y de las actividades económicas que reequilibre la excesiva centralización del sistema de asentamientos
3. Mejorar la funcionalidad del espacio productivo de la agricultura y su ordenación
4. Promover la creación de un espacio turístico diferenciado
5. Promover las infraestructuras para el desarrollo territorial sostenible
6. Reducir la incidencia de los riesgos naturales

Las **bases** sobre las que se establece el Plan son las siguientes:

1. En relación con los recursos territoriales

- La protección de los recursos territoriales -paisajísticos, naturalísticos, ambientales y culturales- mediante las delimitación de los ámbitos de mayor valor territorial, la

regulación de los usos, y las acciones positivas para su valorización y uso público, y su contribución al desarrollo turístico.

- La configuración de una red comarcal de espacios libres para el uso recreativo y disfrute de la naturaleza.

2. En relación con la articulación territorial interna y con el exterior del ámbito y la movilidad

- La articulación interna del ámbito mediante la mejora y creación de nuevas carreteras.
- La creación y acondicionamiento de infraestructuras para el impulso del transporte público de viajeros en las áreas más densamente pobladas y a lo largo de los corredores que presentan mayor demanda.
- La integración de los nuevos corredores de alta velocidad en el territorio urbano y suburbano.
- La diversificación de los accesos a la ciudad de Almería, con la doble finalidad de mejorar la conectividad interna, derivando los tráfico y el incremento de la accesibilidad externa.
- La puesta en valor de los ejes viarios que atraviesen paisajes de calidad excepcional._

3. En relación con el equilibrio territorial

- La promoción de centralidades intermedias y especializadas, alternativas a la macrocefalia de la capital, con el fin de mitigar la excesiva dependencia de la misma.
- El impulso al desarrollo de las actividades productivas industriales, logísticas y comerciales, mediante la implantación de áreas de oportunidad de interés supramunicipal y su localización de forma desconcentrada, a fin de propiciar un desarrollo territorial más equilibrado.

4. En relación con el sistema de asentamientos

- La propuesta de actuaciones estructurantes en materia de viario y espacios libres, para la organización y recualificación de la conurbación de Almería.
- El impulso a la localización de nuevos espacios residenciales de interés supramunicipal y su localización de forma desconcentrada y desarrollo ejemplar, a fin de propiciar una distribución territorial más equilibrada.
- El desarrollo del sistema de asentamientos evitando la formación de nuevos núcleos de población.
- El mantenimiento de la identidad de los núcleos de población mediante la adaptación de los nuevos desarrollos urbanos al soporte territorial y la adopción de criterios que garanticen sus actuales características morfológicas.

5. En relación con el desarrollo turístico

- La consecución de un espacio turístico diferenciado en el litoral mediterráneo, a través de la regulación del crecimiento urbanístico de los núcleos del litoral y la identificación de las áreas y las formas de crecimiento turístico más oportunas para el mismo.
- La potenciación del turismo de interior favoreciendo la implantación de áreas e instalaciones turísticas y el desarrollo de las actividades recreativas y de ocio.

6. En relación con las actividades agrarias_

- La determinación de los condicionantes de integración en el medio físico natural de los invernaderos, así como delimitación de los suelos no aptos para acoger tales usos.
- El fomento y mantenimiento de los suelos agrícolas tradicionales de vega de regadío.

7. En relación con los riesgos naturales y la sostenibilidad de las actuaciones urbanísticas

- El establecimiento de determinaciones de ordenación que minimicen las situaciones de riesgos naturales y tecnológicos.
- La determinación de criterios de sostenibilidad para la inserción ambiental de las actuaciones de interés territorial.
- El desarrollo de los núcleos de población mediante la adaptación al soporte territorial y la adopción de criterios que garanticen disposiciones y arquitecturas sostenibles.

8. En relación con las infraestructuras del ciclo del agua, energéticas y de telecomunicación

- La gestión integral del ciclo del agua en el Bajo Andarax para garantizar los suministros, mejorar su calidad y conseguir la depuración integral de los vertidos y su reutilización.
- El establecimiento de los criterios de implantación de las instalaciones de energía y telecomunicación para la cobertura de servicios y protección del paisaje y el fomento del uso compartido cuando ello sea técnicamente viable.

NORMATIVA del POT con influencia en los usos residenciales

Artículo 14. Determinaciones para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de los nuevos desarrollos urbanos en colindancia con los suelos urbanos o urbanizables existentes.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la integración de los componentes rurales o naturales que enmarcan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites ordenados entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán identificar los ámbitos que contengan edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable, para su posible incorporación al proceso urbanístico, con los condicionantes y limitaciones establecidos en este Plan y por la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

4. La incorporación al proceso urbanístico de los ámbitos delimitados según lo establecido en el apartado anterior se efectuará en la medida y con el ritmo que el propio planeamiento urbanístico general determine, siempre y cuando se garanticen los siguientes aspectos:

- a) Conexión al sistema viario definido en este Plan.
- b) Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía.
- c) Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.
- d) Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación, cuando se trate de zonas aisladas.
- e) Medidas para impedir su expansión estableciendo una corona de suelo no urbanizable de especial protección, excepto cuando los ámbitos sean colindantes con los suelos urbanos o urbanizables definidos por el propio planeamiento urbanístico general.

5. Lo establecido en el apartado anterior no será de aplicación en los suelos especialmente protegidos por este Plan o por cualquier otra legislación específica, que deberán quedar en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de las posibles actuaciones disciplinarias, sancionadoras o de protección de la legalidad y restitución de la realidad física alterada que contra las mismas se acuerden.

6. Los municipios de la aglomeración que formen un continuo urbano garantizarán, desde la coordinación de sus planeamientos locales, la continuidad de los viarios estructurantes y otras redes de infraestructuras, la continuidad de la red de espacios libres y la complementariedad del sistema de equipamientos y dotaciones.

Título Segundo. Ordenación de los usos. Capítulo I. Ordenación de los usos urbanos

Artículo 52. Objetivos generales. (N y R)

1. Son objetivos específicos del Plan en materia de ordenación de los usos urbanos los siguientes: (N)

- a) Adecuar el crecimiento a las necesidades socioeconómicas y poblacionales, estableciendo mecanismos sostenibles de movilidad urbana.
- b) Dotar de estructura a los procesos de conurbación de las áreas urbanas de los municipios y evitar la aparición de nuevos núcleos de población.
- c) Procurar el uso eficiente del suelo, priorizar el aprovechamiento y la recualificación de los espacios degradados de la ciudad existente y encauzar el crecimiento urbano a la formación de ciudades compactas y sostenibles.

- d) Procurar la diversificación y cualificación de los suelos urbanos y la implantación de equipamientos y dotaciones que mejoren la competitividad del territorio.
- e) Propiciar el crecimiento ordenado de las actividades productivas, contribuir a su ordenación y diversificación, garantizar su accesibilidad en transporte público y promover reservas de suelo para usos industriales y logísticos de interés supramunicipal.
- f) Contribuir a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida y a su distribución equilibrada en el territorio.
- g) Contribuir al mantenimiento e impulsar la actividad turística, mediante su renovación, diversificación y cualificación, favoreciendo la implantación de alojamientos hoteleros y la oferta de servicios empresariales.

2. Se recomienda fomentar, ordenar y diversificar la actividad turística en los municipios del ámbito, especialmente Níjar, Pechina, Santa Fe de Mondújar y el espacio litoral de Almería, y propiciar la recualificación urbana de los núcleos del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar, especialmente los costeros, y Los Baños de Sierra Alhamilla (Pechina). (R)

Artículo 53. Determinaciones para la ordenación de los suelos urbanos. (D y R)

1. En las áreas urbanas consolidadas, el planeamiento urbanístico municipal procurará la mejora de las condiciones generales mediante la recualificación de los espacios degradados, la renovación de la escena urbana y la creación de nuevas centralidades, en su caso, mejorando para ello las condiciones de la edificación, el espacio público, los servicios comerciales y la movilidad y accesibilidad, impulsando la implantación de vivienda a precio asequible, la rehabilitación del parque de vivienda existente y la ubicación de equipamientos y dotaciones que contribuyan a la integración social y al fomento de las actividades económicas. (R)
2. Los instrumentos de planeamiento municipal establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, en las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia, los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje urbano y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. Especialmente deberán identificar las estructuras paisajísticas principales (bordes, vistas, cornisas, skyline, fachadas, frentes litorales, áreas monumentales, simbólicas, itinerarios, etc.) y establecer criterios para su recualificación. Se dispondrán también medidas para la renovación del espacio público y la edificación, en función de los aspectos identitarios y necesidades sociales de cada núcleo. (D)

Artículo 54. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D)

1. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.

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

- a) Adoptar como referencia estructural las preexistencias territoriales, tratando de adaptarse a las mismas, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes e integrándolos en la ordenación.
- b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición a la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.
- c) Reducir los desplazamientos motorizados y favorecer la mayor eficacia del transporte público.
- d) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras hidráulicas y energéticas y de los espacios libres con los núcleos y municipios colindantes.
- e) Analizar la incidencia de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.
- f) Mantener el principio de contigüidad en el orden temporal de crecimiento de las áreas de desarrollo.
- g) Introducir acciones para la integración paisajística, aplicables desde la fase de diseño urbanístico, hasta la culminación de las obras de urbanización.

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

- a) La mejora de la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
- b) La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
- c) La mejora de la calidad del aire, propiciando en la planificación de las estructuras urbanas, servicios, equipamientos e infraestructuras, la reducción del uso de vehículo privado en las relaciones de movilidad y el fomento del transporte colectivo y los desplazamientos a pie o en bicicleta.
- d) La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.

- e) La reducción del tráfico motorizado y la potenciación de los modos de transporte colectivo.
- f) El fomento del uso de las energías renovables.
- g) La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación al relieve, la orientación y las condiciones climáticas; la diversificación de las fuentes de energía, facilitando el consumo de energías renovables en la urbanización y la edificación.
- h) La minimización de la contaminación lumínica, mejorando la eficiencia y características técnicas del alumbrado público.
- i) La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para la prestación de servicios avanzados con la cobertura y capacidad adecuadas a la dimensión y uso de la instalación.

4. Los instrumentos de planeamiento general no podrán clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable en los terrenos que conlleven un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente, salvo que se justifique su bajo impacto mediante un estudio de integración paisajística.

5. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento urbanístico general en la Zona de influencia del litoral, a partir de los primeros doscientos metros, además de lo previsto en la Ley de Costas para esta zona, se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios y a alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales.

6. En el sector de la Vega de Allá del municipio de Almería, situado entre la Vega del Andarax y la Universidad, se reservarán los 200 primeros metros a espacios libres de uso y disfrute público, y la franja restante hasta los 500 metros se destinará prioritariamente a usos hoteleros o dotacionales.

7. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán justificadamente una franja de protección de los suelos urbanos y urbanizables en la que no se permitirá la construcción de nuevos invernaderos.

Artículo 55. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos residenciales. (D)

Los instrumentos de planeamiento general localizarán los nuevos usos residenciales en situación de contigüidad con los suelos urbanos y urbanizables existentes de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Atender prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.

- b) Procurar que los parámetros urbanísticos se dirijan a la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.
- c) Adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte público y a la disponibilidad y la suficiencia de los recursos hídricos y energéticos.

Artículo 56. Determinaciones específicas para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán clasificar, en las zonas especificadas en los apartados siguientes, nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial destinados a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas sometidas a régimen de protección pública. Estos sectores no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y deberán ajustarse tanto a los siguientes criterios generales como a los específicos establecidos para cada zona en los apartados siguientes:

- a) La clasificación de los nuevos sectores urbanizables se llevará a cabo con el criterio de satisfacer la demanda real de vivienda protegida existente en los municipios afectados.
- b) Al menos el 55% de las viviendas incluidas en cada sector serán de protección pública.
- c) La densidad será al menos de 35 viviendas por hectárea.
- d) Se deberá reservar el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial, de forma que se favorezca la creación de empleo de proximidad.
- e) El planeamiento de desarrollo deberá prever los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- f) Deberá garantizarse la accesibilidad de los nuevos sectores urbanizables desde el sistema general viario municipal y, en su caso, desde las carreteras afectadas, debiendo asumir los promotores la gestión y ejecución de los enlaces necesarios de conformidad con los organismos sectoriales responsables.

2. Los instrumentos de planeamiento general de Benahadux, Gádor, Huércal de Almería, Pechina, Rioja y Viator, en aplicación del apartado anterior, podrán clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración, debiendo localizarse en situación de contigüidad con el núcleo urbano y atenerse a los siguientes criterios específicos:

a) El número máximo de viviendas se ajustará proporcionalmente, en función de la población de cada municipio, a los siguientes valores:

- Municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes: 350 viviendas.
- Municipios entre 5.000 y 15.000 habitantes: entre 350 y 700 viviendas.

b) El planeamiento urbanístico general deberá garantizar la integración de los nuevos sectores urbanizables con los núcleos urbanos existentes.

3. El Ayuntamiento de Níjar, en aplicación del apartado 1 del presente artículo, podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración, debiendo localizarse en situación de contigüidad con el núcleo urbano y atenerse a los siguientes criterios específicos:

a) Se establece un número máximo de 1.000 viviendas a distribuir entre los núcleos urbanos del municipio.

b) El planeamiento urbanístico general deberá garantizar la integración de los nuevos sectores urbanizables con los núcleos urbanos existentes.

4. El Ayuntamiento de Almería en aplicación del apartado 1 del presente artículo, podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración, debiendo localizarse en situación de contigüidad con el núcleo urbano y atenerse a los siguientes criterios específicos:

a) Se establece un número máximo de 7.000 viviendas.

b) El planeamiento urbanístico general deberá garantizar la accesibilidad de los nuevos sectores urbanizables desde el sistema general viario municipal, así como su integración en la estructura urbanística de los suelos urbanos existentes.

Artículo 61. Determinaciones territoriales específicas para los nuevos usos turísticos. (D y R)

1. Los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito deberán cumplir los siguientes criterios: (D)

a) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente a las funciones centrales de los nuevos crecimientos.

b) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.

c) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades regulada por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.

d) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.

e) La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.

2. El Ayuntamiento de Níjar podrá clasificar sectores de suelo urbanizable destinados a satisfacer la demanda supramunicipal de usos y actividades turísticas en el exterior del Parque Natural, que no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y que deberán cumplir, además, los siguientes criterios de ordenación: (D)

a) La capacidad residencial máxima de los suelos que se clasifiquen para uso turístico será de 1.000 viviendas, y el techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.

b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.

c) Los instrumentos de planeamiento general, establecerán las disposiciones necesarias para la ordenación de los nuevos sectores de suelo urbanizable, que garanticen la incorporación proporcional al proceso urbanístico de los alojamientos hoteleros y dotaciones y los usos residenciales, y establecerán, asimismo, las determinaciones necesarias para garantizar la ejecución de las edificaciones de uso turístico con carácter previo o simultáneo a las edificaciones residenciales.

d) Los nuevos sectores urbanizables que se sitúen en continuidad con los núcleos urbanos situados en el borde exterior del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, deberán contribuir a la recualificación ambiental y paisajística de los terrenos situados en las inmediaciones del Parque.

e) Se cargarán a cada sector las actuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad desde la red de articulación establecida en este Plan y las actuaciones que contribuyan a la mejora paisajística de estos accesos.

f) El instrumento de planeamiento general deberá adscribir a los sectores urbanizables los sistemas generales que se consideren necesarios para el reequipamiento de los núcleos urbanos situados en el interior del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar.

g) No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies comerciales.

h) Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Se recomienda que los campos de golf de interés turístico que se declaren por el Consejo de Gobierno se desarrollen con los siguientes criterios: (R)

- a) Los terrenos soportes del proyecto no deben estar incluidos en las zonas de protección territorial identificadas en el Plano de Sistema de Protección Territorial, Espacios Libres y Riesgos. Excepcionalmente, los proyectos podrán afectar parcialmente a las zonas de protección territorial, en cuyo caso sus determinaciones deberán adaptarse al régimen de usos admisibles establecido para las mismas por el presente Plan.
- b) El techo edificable residencial del proyecto no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total.
- c) Los proyectos se ajustarán a los criterios específicos establecidos en los epígrafes b), c), g) y h) del apartado anterior.
- d) El instrumento de planeamiento general que clasifique y ordene urbanísticamente los terrenos soportes del campo de golf se adecuará a las determinaciones y condicionantes de la Declaración de Interés Turístico.

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

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

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

Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

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

Artículo 9. Objeto.

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

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

Artículo 10. Determinaciones.

[...] b) 10 En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio. Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal. En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público. [...]. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Artículo 14. Planes Especiales.

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

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

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

[...] 6. Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general, manteniendo el número de viviendas existentes, podrá excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad

y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior. [...] 8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

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

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

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

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

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

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

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

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

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

Artículo 58. Áreas de reparto.

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

Artículo 61. Coeficientes de uso y tipología.

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

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

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

Artículo 73. Reservas de terrenos.

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

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

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

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

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

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las

determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

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

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. [...]

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

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

- a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.
- b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

Artículo 77. Derecho de superficie.

[...] 2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados

de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos. [...]

Artículo 78. Delimitación de áreas.

[...] 5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas. [...]

Artículo 109. Sustitución del sistema de actuación por compensación.

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

Artículo 131. Procedimiento para el establecimiento del sistema.

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

Artículo 160. Supuestos expropiatorios.

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

4.1.2. Análisis del planeamiento urbanístico vigente.

El PGOU, por adaptación del Texto Refundido de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Níjar, a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, el 6 de febrero de 2009, publicándose dicho acuerdo en el BOP nº 27 de 27 de abril de 2009.

Con posterioridad se han producido las siguientes correcciones y revisiones:

- Corrección de errores materiales en el Documento de Adaptación Parcial. Aprobación definitiva 4 de junio de 2010.
- Versión completa y actualizada de la cartografía del P.G.O.U de Níjar. Aprobación definitiva 6 de marzo de 2012.
- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas. Aprobación definitiva 13 de febrero de 2013.
- Corrección de errores a la Versión Completa y Actualizada de la Cartografía del PGOU y a la Adaptación Parcial. Aprobación definitiva 25 de enero de 2016.

Del análisis del planeamiento se desprende que el municipio tiene suelo para desarrollar 8.576 viviendas, de las cuales al menos 1.511 serían vivienda protegida, repartidas entre las distintas categorías de suelo y núcleos de población según la tabla adjunta:

SUELO Y PREVISIÓN DE VIVIENDA DEL PGOU

Núcleo	Superficie	Vivienda libre	Vivienda Protegida
Suelo Urbano No Consolidado NC			
Aguamarga	4.622,9935	10	4
Los Albaricoques	37.841,1002	93	40
Atochares	73.262,1785	196	84
El Barranquete	27.771,2437	91	42
La Boca de los Frailes	15.507,0948	46	19
Fernán Pérez	7.758,0293	24	10
Los Grillos	35.428,5512	84	36
Las Hortichuelas	24.985,7319	91	41
Huebro	12.509,2903	38	15
El Jabonero	11.214,7724	8	4
Las Negras	5.786,2499	6	2
Níjar	50.909,5676	151	65
Los Nietos	17.290,9118	27	11
Puebl Blanco	16.017,8239	57	25
El Pozo de los frailes	15.810,3609	50	21
Pujaire	11.762,1118	29	12
El Rodón	16.080,9906	42	18
Rodalquilar	35.958,5561	81	35
San Isidro	73.033,0667	169	71
San José	28.478,7506	66	29
Saladar y Leche	4.738,4046	14	5
El Viso	20.330,0305	66	32
Venta del Pobre	6.797,0805	15	7
Suma	553.894,8913	1.454	628

Suelo Urbano No Consolidado UE			
Aguamarga	61.448,0000	101	0
Campohermoso	15.740,0000	187	0
Fernán Pérez	3.700,0000	20	0

Las Hortichuelas	3.478,0000	17	0
Puebloblanco	3.997,0000	24	0
Pujaire	4.009,0000	9	0
Níjar	3.938,0000	24	0
Rodalquilar	26.254,0000	73	0
San Isidro	4.601,0000	12	0
San José	78.230,0000	224	0
Venta del Pobre	16.234,0000	70	0
El Viso	7.429,0000	43	0
Las Negras	515,8600		0
Suma	229.573,8600	804	0

Suelo Urbano No Consolidado UEA			
Aguamarga	14.325,0000	39	17
Atochares	23.972,0000	33	14
Barranquete	30.061,0000	130	56
Campohermoso	3.973,0000	21	9
Fernán Pérez	9.064,6400	26	11
Las Hortichuelads	11.309,0000	29	13
Huebro	4.879,0000	26	11
El Jabonero	123.375,0000	94	41
Níjar	58.769,2200	242	105
Los Nietos	8.652,0000	38	16
Puebloblanco	23.826,0000	95	42
El Pozo de los Frailes	8.616,0000	23	11
Pujaire	13.066,0000	40	18
San Isidro	20.098,0000	106	45
San José	38.192,0000	97	34
Saladar y Leche	6.853,0000	36	15
El Viso	61.171,0000	150	64
Venta del Pobre	3.956,0000	14	6
Suma	464.157,8600	1.239	528

Suelo Urbanizable Ordenado			
Aguamarga	133.200,0000	114	0
Campohermoso	169.269,8900	402	0
Níjar	55.030,0000	136	0
Pujaire	102.371,0000	418	0
San Isidro	164.163,0000	580	0
San José	18.842,0000	29	0
Suma	642.875,8900	1.679	0

Suelo Urbanizable Sectorizado			
Campohermoso	191.800,0000	686	0
Las Negras	21.800,0000	32	0
Níjar	63.200,0000	114	0
San Isidro	58.900,0000	218	0
Los Albaricoques	20.600,0000	50	22
Campohermoso	82.900,0000	246	105
Fernán Pérez	19.500,0000	34	10
Las Negras	32.300,0000	59	25
Níjar	37.652,0000	67	29

El Pozo de los Frailes	38.000,0000	71	31
Puebl Blanco	37.000,0000	75	32
Ruescas	24.300,0000	52	22
San Isidro	61.900,0000	185	79
Suma	689.852,0000	1.889	355

Total Municipio	2.580.355	7.065	1.511
------------------------	------------------	--------------	--------------

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

El Patrimonio Municipal de Suelo está compuesto por un lado por una consignación monetaria de 900.000 €, y por otro por una serie de parcelas de suelo procedentes de cesiones y aprovechamientos, el listado de las parcelas adscritas al patrimonio municipal de suelo se incluye en las páginas siguientes.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



Ord. Invent	Núcleo	Descripción	Dirección	Descripción PMVS	Sup. Catastral	Ref. Catastral	Viv. Previstas
U-AA-21	Agua Amarga	Parcela 1-B2 10% AM de UE-AA-5	CI Acequia	Plurifamiliar	316	5191031WF9859S	5
U-AA-52	Agua Amarga	Parcela 1 de UE-AA-4	Ctra de Carboneras 35	Ocupada por local social	627	5192314WF9859S0001AU	
U-AA-57	Agua Amarga	Parcela residencial 2, 1 de UE-AA-3A	CI Sumatra	Tipología unifamiliar aislada no apta VP	511	5093316WF9859S	1
U-AA-58	Agua Amarga	Parcela residencial 2, 2 de UE-AA-3A	CI Tasmania	Tipología unifamiliar aislada no apta VP	505	5093315WF9859S	1
U-AA-63	Agua Amarga	Parcela 3 AM del SAU-AA-2	Camino del Cementerio	Suelo pendiente de desarrollo		incluida en parte de las parcelas 4693501 y 4693506	
U-AA-64	Agua Amarga	Parcela 8 AM del SAU-AA-2		Suelo pendiente de desarrollo		incluida en parte de la 4894702	
U-CH-21	Campohermoso	Sector I-3. Parcela 1	CI Mina del Madroñal	Uso industrial no apto VP	1674	7092406WF7879S	
U-CH-35	Campohermoso. Rodón	Polideportivo de Santa Olalla I-7		Ocupada por edificación municipal		parte de 6174426WF7867S	
U-CH-35	Campohermoso. Rodón	Polideportivo de Santa Olalla I-7	CI Santa Cecilia	Ocupada por edificación municipal		parte de 6174426WF7867S	
U-CH-35	Campohermoso. Rodón	Polideportivo de Santa Olalla I-7	CI Santa Cecilia	Ocupada por edificación municipal		parte de 6174426WF7867S	
U-CH-36	Campohermoso. Rodón	Polideportivo de Santa Olalla	CI Santa Cecilia	Ocupada por edificación municipal		parte de 6174426WF7867S	
U-CH-40	Campohermoso	Parcela 1 Comercial	CI León	Uso comercial no apto VP	5840	7689004 7689008 7689009 7689010	
U-CH-41	Campohermoso	Parcela 2 para construcción de vivienda protegida	CI Ibiza	Plurifamiliar	576	7689003WF7868N	8
U-CH-51	Campohermoso	Parcela G SAU-CH-4	CI San Joaquín Sur	Plurifamiliar	748	7183204WF7878S0001OB	6
U-CH-81	Campohermoso	Parcela 11 de polígono 1 de SAU-CH-8. AM	CI Pablo Ruiz Picasso	Suelo pendiente de desarrollo	1893	7580701WF7878S0001QB	
U-CH-93	Campohermoso	Parcela 1 de UE-CH 42	CI Generalife	Plurifamiliar	2787	7693101WF7879S0001LF	27
U-CH-94	Campohermoso	Parcela 13b de UE-CH 42	CI Catedral de Burgos, s/n	Plurifamiliar	392	7892201WF7879S0001WF	4
U-CH-95	Campohermoso	Parcela 14b de UE-CH 42	CI Catedral de Burgos, s/n	Plurifamiliar	436	7889902WF7879S0001HF	4
U-CH-96	Campohermoso	Parcela 15b de UE-CH 42	CI Palacio de la Granja, s/n	Plurifamiliar	845	7889602WF7879S0001RF	8
U-CH-105	Campohermoso	Parcela 3 residencial UE-CH-41		Suelo pendiente de desarrollo. No PERI		parte de 7079302WF7877N	
U-CH-107	Campohermoso	Parcela edificable sector I-3. Parcela 9, hoy 9a	CI Mina del Avellón	Suelo pendiente de desarrollo. No PERI	3058	7292930WF7879S	
U-CH-113	Campohermoso	Parcela 2.2 de SAU-CH-13. Residencial	CI Pamplona	Suelo pendiente de desarrollo.	404	8081102WF7888S	
U-CH-161	Campohermoso	Parcela de aprovechamiento de la UE-1 del sector I-7. Ampliación		Uso industrial no apto VP		6170705WF7867S	
U-GR-1	Grillos, los	Solar Edificable 6.2 de SAU-I-4. Parcela 1 de division material	CI Dracma Griego	Uso industrial no apto VP	975	2025406WF7823N	
U-GR-11	Grillos, los	Solar Edificable 6.2 de SAU-I-4. Parcela 2 de division material	CI Dracma Griego	Uso industrial no apto VP	975	2025405WF7823N	
U-GR-12	Grillos, los	Solar Edificable 6.2 de SAU-I-4. Parcela 3 de division material	CI Dracma Griego	Uso industrial no apto VP	975	2025404WF7823N	
U-GR-13	Grillos, los	Solar Edificable 6.2 de SAU-I-4. Parcela 4 de division material	CI Digma griego, 5	Ocupada por edificación municipal	975	2025402WF7823N	
U-NE-10	Negras, las	Parcela 6: cesión 10% R-7	CI Vallestrinque	Tipología unifamiliar aislada no apta VP		parte de 7723107WF8872N y de 7723108WF8872N	16
U-NE-35	Negras, las	Parcela residencial R-7	CI Vallestrinque	Tipología unifamiliar aislada no apta VP		parte de 7723108 y de 7723107WF8872N0001RF	13
U-NE-36	Negras, las	Parcela 11 de SAU-NE-3	CI Quilla	Tipología unifamiliar aislada no apta VP	991	8623004WF8882S	1
U-NT-7	Nietos, Los	Solar R-18 de SAU-NT-1	CI Celestina	Unifamiliar	170	2926310WF7822N	1
U-NT-8	Nietos, Los	Solar R-19 de SAU-NT-1	CI Celestina	Unifamiliar	197	2926309WF7822N	1
U-NT-9	Nietos, Los	Solar R-24 de SAU-NT-1	CI Ambar	Unifamiliar	173	2926306WF7822N	1
U-NT-10	Nietos, Los	Solar R-25 de SAU-NT-1	CI Ambar	Unifamiliar	209	2926307WF7822N	1
U-NI-21-b	Nijar	Solar ensanche de Nijar	Avda de Federico García Lorca	Plurifamiliar	168	0909212WF7900N0001JF	5
U-NI-28	Nijar	Parcela 23 SAU-NI-2	CI Fuente de Nijar	Unifamiliar aislada, no apta VP	285	1012110WF7911S	1
U-NI-29	Nijar	Parcela 32 SAU-NI-2	CI Almenara	Unifamiliar aislada, no apta VP	286	1012101WF7911S	1
U-NI-30	Nijar	Parcela 33 SAU-NI-2	CI Almenara	Unifamiliar aislada, no apta VP	250	1310105WF7911S	1
U-NI-32	Nijar	Solar SAU-NI-5	CI Islas Canarias	Unifamiliar aislada, no apta VP	1086	1107102WF7910N	4
U-NI-40	Nijar	Parcela 10 de UE-NI-5	Camino del Campo	Unifamiliar aislada, no apta VP	290	1207112WF7901N	1
U-PF-7	Pozo Frailes	Solar Camino del Mochuelo	Camino del Mochuelo	Suelo pendiente de desarrollo. No PP	1351	parte de 9818006WF7791N	
U-PF-7	Pozo Frailes	Solar Camino del Mochuelo	Camino del Mochuelo	Suelo pendiente de desarrollo. No PP		parte de 9818006WF7791N	
U-PF-7	Pozo Frailes	Solar Camino del Mochuelo	Camino del Mochuelo	Suelo pendiente de desarrollo. No PP		parte de 9818006WF7791N	
U-PJ-6	Pujare	Parcela 1. E de UE-1 del SAU-PJ-1	CI Vulcano	Unifamiliar adosada	977	8629601WF6782N	7

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Ord. Invent	Núcleo	Descripción	Dirección	Descripción PMVS	Sup. Catastral	Ref. Catastral	Viv. Previstas
U-PJ-12	Pujaire	Parcela 82 residencial 10% AM de SAU-PJ-1.1		Suelo pendiente de desarrollo.		sin referencia	
U-RU-3	Ruescas	Local municipal en parcela M UE-RU-1	CI Primavera	Ocupada por edificación municipal	232	9349501WF6794N	
U-SI-57	San Isidro	Solar UE-SI-6B, parcela 31	CI Artichuela	Unifamiliar aislada, no apta VP	150	3356005WF7835N	1
U-SI-58	San Isidro	Solar UE-SI-6B, parcela 32	CI Artichuela	Unifamiliar aislada, no apta VP	150	3356004WF7835N	1
U-SI-59	San Isidro	Solar UE-SI-6B, parcela 33	CI Artichuela	Unifamiliar aislada, no apta VP	150	3356003WF7835N	1
U-SI-64	San Isidro	Parcela 9-1 SAU-SI-8	CI Hernán Cortés	Unifamiliar adosada.	2541	parte de 3858602WF7835N	20
U-SI-65	San Isidro	Parcela 9-2 SAU-SI-8	CI Hernán Cortés	Unifamiliar adosada.	1269	3858603WF7835N	8
U-SI-80	San Isidro	parcela H de UE-SI-8. Solar	CI Zurich	Plurifamiliar.	504	4352602WF7845S	5
U-SI-81	San Isidro	parcela 2.1 del SAU-SI-9. Residencial	CI Sarajevo	Equipamiento.	2596	4453901WF7845S0001EE	
U-SI-88	San Isidro	Solar parcela F de UE-SI-3	CI París	Plurifamiliar.	451	4052204WF7845S	6
U-SI-90	San Isidro	Parcela 1 residencial de SAU-SI-3	CI Cristobal Colón	Plurifamiliar.	1783	3960101WF7836S	15
U-SI-92	San Isidro	Parcela 3-AM-1 residencial de SAU-SI-3	CI Hermanos Pinzón	Plurifamiliar.	1501	3959601WF7835N	13
U-SI-93	San Isidro	Parcela 4-AM-2 residencial de SAU-SI-3	CI Hermanos Pinzón	Plurifamiliar.	1549	4059101WF7845N	14
U-SI-98	San Isidro	Parcela 3-AM-3 residencial de SAU-SI-3	CI Pánfilo de Narváez	Plurifamiliar.	209	3958902WF7835N	3
U-SI-105	San Isidro	parcela 14 residencial del SAU-SI-10	CI Francisco de Orellana	Plurifamiliar.	1227	3686402WF7836N	10
U-SI-110	San Isidro	Parcela 2-1 de SAU-SI-10BIS. Residencial	CI Bucarés	Plurifamiliar.	706	3951102WF7835S	9
U-SI-115	San Isidro	Solar integrante de parcela 9-1 de SAU-SI-8	CI Hernán Cortés	Dimensión inadecuada		incluida en 3858602WF7835N	
V-SI-23	San Isidro	Viarío ensanche C/ Los Montes		Dimensión inadecuada		sin referencia	
U-SJ-2	San José	Parcela 3b residencial 10% AM de UE-SJ-12	CI Ronda de San José	Suelo pendiente de desarrollo.		incluida en 9689001WF7698N	
V-SJ-67	San José	Vial consolidado en CI Cuevas		Uso inapropiado.			
U-VP-2	Venta del Pobre	Local comercial UE-VP-1	CI José Vergel, Esc 8, Pl baja, Pta 1	Ocupada por edificación municipal		2945301WF8924N0008PJ	
U-VP-8	Venta del Pobre	Parcela P2b 10 % AM de UE-VP-3		Suelo pendiente de desarrollo.		3041503WF8934S	7
U-VI-6	Viso, el	Solar 10% AM de UE-VI-7	CI Real del Viso	Suelo pendiente de desarrollo.		0923701WF7802S	
U-IN-1	Granatilla	Parcela 6. Solar 10% SAU-I-10	CI Tallador, P. I. Tristanes	Ocupada por edificación ITV Veiasa		4698914WF7849N	
U-IN-7	Granatilla	Parcela 13. Aprovechamiento urbanístico SAU-I-10		Uso industrial no apto VP		sin referencia	
							231