

***Programa Municipal de  
Vivienda,  
Rehabilitación  
y Regeneración***

**Centro Histórico de  
Casares**



**Ayuntamiento de Casares  
Concejalía de Vivienda y Rehabilitación**

## ***Índice***

<b><i>Introducción.....</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>Antecedentes.....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>Necesidad de Vivienda.....</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>Necesidad de Rehabilitación/Regeneración.....</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b><i>Delimitación Casco Histórico.....</i></b>	<b><i>9</i></b>
<b><i>Estrategia de Actuación.....</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Plan Acción.....</i></b>	<b><i>19</i></b>
<b><i>Glosario: Fotografías Viviendas abandonadas y/o ruina</i></b>	
<b><i>Anexo I: Documento AERRU</i></b>	
<b><i>Anexo II: Estadísticas Registro Demandantes Vivienda Protegida</i></b>	

## Introducción

Uno de los principales compromisos adquiridos por este Equipo de Gobierno en la presente legislatura es la de dotar al municipio de herramientas para una doble finalidad, por un lado garantizar el acceso a una vivienda digna a la ciudadanía Casareña, al tiempo de regenerar, rehabilitar el Casco Histórico de Casares.

*La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda), establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.*

*El objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida (Regístrate), cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.*

*De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a esta Consejería de Fomento y Vivienda.*

Partiendo de esta normativa y del compromiso firme en el inicio expuesto, el Ayuntamiento de Casares impulsa el Programa Municipal de Vivienda y Rehabilitación 2016-2018 con un cuádruple objetivo que divide el mismo en sendas líneas estratégicas partiendo de un trabajo transversal denominada como Línea Estratégica 0.

- Línea Estratégica 0: Inspección y actuación en Vivienda Abandonadas
- Línea Estratégica 1: Fomento a la Rehabilitación y Regeneración del Casco Histórico de Casares
- Línea Estratégica 2: Promociones Públicas
- Línea Estratégica 3: Fomento al Alquiler
- Línea Estratégica 4: Redacción del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

Este programa por tanto, se elabora con el objetivo de servir de punto inicial para el futuro Plan de Vivienda Municipal que deberá abordar todo el Municipio. Un punto de partida totalmente necesario debido a que la gran problemática existente en el municipio en materia de vivienda es la alta cantidad de viviendas abandonadas en el Casco Histórico de Casares.

Para ello, la identificación, inspección, actuación a través de órdenes de ejecución y/o actuaciones a través del Registro Municipal de Viviendas y Solares Abandonados y en Ruina, así

como la realización de fichas de cada una de ellas para decidir estratégicamente la actuación puntual en cada una de ellas de cara al futuro. Dicho trabajo es trascendental debido al carecer el municipio de normativa urbanística reciente, y estándose redactando el nuevo PGOU, lo que ayudará a su redacción de cara al futuro en el Casco Histórico de Casares.

## ***Antecedentes***

Son muchos los documentos de diagnóstico sobre el Conjunto Histórico de Casares. El primero está fechado el 13 de junio de 1990 y respondió al encargo realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la arquitecta Carmen Martí López. El 30 de Junio de 2003 el Ilmo. Ayuntamiento de Casares solicitó de la consejería de Obras Públicas la declaración de su conjunto histórico como área. El 20 de Enero de 2004, por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se declaró, el inicio, entre otras, del ARC de Casares, con la encomienda a la EPSA (actual AVRA), de abrir la pertinente oficina técnica como de iniciar aquellas actuaciones que se entendiesen prioritarias. El 23 de Julio de 2004, se procedió a la firma del Convenio entre la EPSA y el Ayuntamiento de Casares para el desarrollo del Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Casares. El 29 de Agosto de 2006 y una vez recogidos las pertinentes modificaciones introducidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda al documento de avance, se procede a la entrega del documento Propuesta el “Programa de Actuación el ARC de Casares” que se añade a este Programa como Anexo III.

Con el cambio político en materia de vivienda a partir de 2011, cesa la actividad de esta área, encontrándose a día de hoy sin actividad.

Más reciente es el Documento de Propuesta de Declaración de Área de Regeneración y Renovación urbana de Casares (Málaga), elaborado conjuntamente por el Ayuntamiento y AVRA que dio lugar la declaración en la orden de 1 de octubre de 2015 (BOJA 197 de 8 de octubre de 2015), por la que se acuerda la delimitación de ámbitos de regeneración y renovación urbanas en los municipios de Almería, Cádiz, Sanlúcar de Barrameda, Córdoba, Motril, Pinos Puente, Huelva, Linares, **Casares**, Málaga, Lora del Río y Morón de la Frontera.

Por tanto, en este apartado denominado antecedentes, nos remitimos al documento por el que se declara el Casco Histórico de Casares como AERRU, y que se incorpora a este Programa como Anexo II y que el mismo incluye datos importantes sobre los que basar el trabajo a realizar en este programa:

- Plano de Situación respecto al Municipio
  
- Delimitación y descripción del Ámbito
  - Descripción General
  - Características Urbanísticas
  - Parque Residencial

- Equipamientos y dotaciones
- Valores patrimoniales y potencial de transformación
  
- Antecedentes:
  - Declaraciones anteriores
  - Actuaciones realizadas
  
- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. Adaptación parcial a la LOUA. Clasificación y categorización adaptada.
  
- Diagnóstico del Ámbito
  - Datos básicos del AERRU
  - Datos sociodemográficos del AERRU
  - Delimitación del AERRU
  - Vulnerabilidad subjetiva

### *Necesidad de Vivienda*

#### Promociones Públicas en el Casco Histórico de Casares:

- Promociones anteriores de otras administraciones:
  - Promoción de viviendas (27) en el Recinto del Castillo (Alquiler) EPSA
  - Promoción de viviendas en Calle Copera donde actualmente quedan 3 en régimen de alquiler. EPSA
  - Promoción de viviendas en Calle Carrera en régimen de venta. EMPROVIMA.
  
- Promociones Municipales:
  - Viviendas Sociales:
    - 4 viviendas en régimen de alquiler social en el Antiguo Colegio Blas Infante
    - 1 vivienda en régimen de alquiler social en el Calle Fuente
  
  - Viviendas en Alquiler:
    - 2 viviendas en Calle la Villa
  
  - Viviendas en régimen de Alquiler con Opción a Compra:
    - Edificio de 24 viviendas de 1 y 2 dormitorios en Puerto de la Cruz.
    - Vivienda de 2 dormitorios en Calle Copera (actualmente en periodo de adjudicación).

#### Demanda de Vivienda Pública:

Actualmente existen 72 solicitudes de vivienda inscritas y 36 solicitudes de Alta en el Registro Municipal de Vivienda Protegida de Casares, lo que corresponde a un total de 217 personas demandantes de vivienda.

Todos los datos se exponen en el ANEXO II: Informe Estadístico del RMDVPC. Del mismo se pueden observar los siguientes indicadores:

- En cuanto al Régimen de acceso, la mayoría de las solicitudes/inscripciones en el registro optan por el Régimen de Alquiler con Opción a Compra un 71%, seguido por el de Alquiler, un 19% y por último la Compra un 10 %.
- Sobre el nivel de ingresos, la mayoría de las solicitudes/inscripciones están en el nivel de 0 a 0,99 veces el IPREM, un 61%, seguido por el nivel de 1 a 1,49 un 15% y el de 1,5 a 1,99 veces el IPREM un 14 %. Por encima de ese nivel de rentas aparece un 8% en total.
- Sobre los Grupos de Especial Atención, un 76% de las inscripciones/solicitudes son pertenecientes a Menores de 35 años, el grupo de especial atención por tanto que hay que tener más en cuenta. El resto de grupos no alcanza el 5%.
- Por último, en cuanto a la preferencia del número de dormitorios, la preferencia se centra entre los 2 dormitorios (54%) y los 3 dormitorios (36%)

### **Necesidades de Rehabilitación/Regeneración**

Según el Programa de Actuación de del Área de Rehabilitación Concertada de Casares, citado en el apartado de antecedentes e incluido en este Programa como ANEXO III, *“en una clasificación de buen, medio y malo, el estado de la edificación en uso actual puede considerarse como “medio”. En los últimos 10 años ha habido una gran actividad de reformas y ampliaciones encaminadas, sobre todo, a la mejora de las condiciones de higiene y habitualidad sin que ello haya supuesto un cambio significativo en la tipología ni en la estructura parcelaria...”*

*“... hay que hacer notar el hecho de que muchas de estas viviendas en mal estado han sido compradas por un único agente con ánimos especulativos. Son importantes los paquetes en la zona del Arrabal...”*

Desde el Ayuntamiento de Casares se realizó conjuntamente con la redacción del programa antes citado un proceso de inspección de las viviendas abandonadas y/o en ruina. Este trabajo de inspección nos arrojó unos datos alarmantes. Actualmente unas 80 construcciones dentro

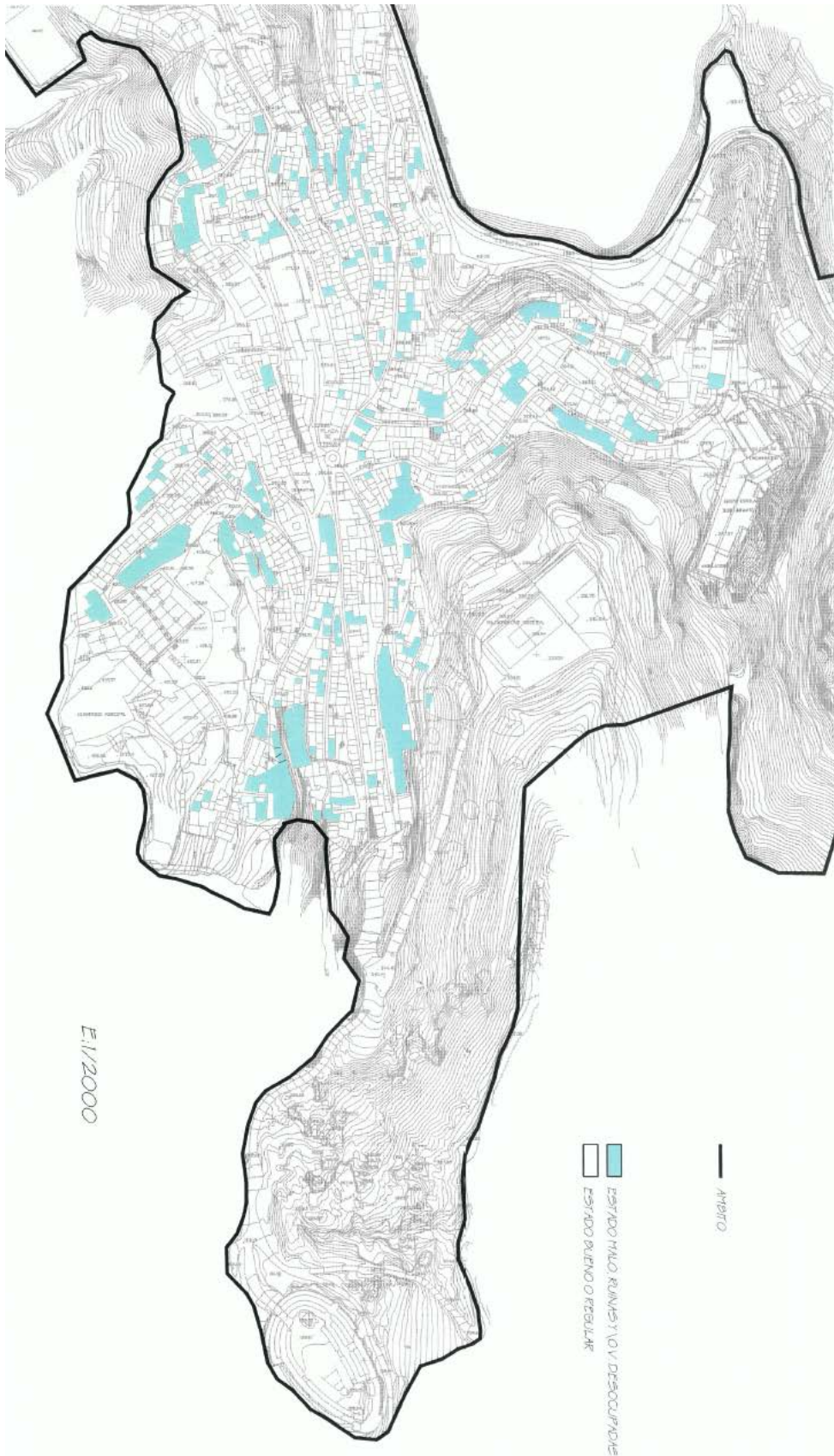
del Centro Histórico de Casares se encuentran abandonadas y/o en ruina, en su mayoría en este segundo estado.

La clasificación del estado de la edificación se realiza tanto en el Programa del Área como en la declaración del AERRU como “media” es debida a que la práctica totalidad de las viviendas habitadas se encuentran en un estado bueno de edificación, precisando únicamente tres cuestiones fundamentales: adaptación de las mismas (dentro de las posibilidades que la propia estructura permita), rehabilitación interior y ampliación.

Sobre las viviendas abandonadas y/o en ruina estas, aunque se encuentran dispersas en todo el Casco Histórico de Casares, existen algunas zonas de actuación preferente por la acumulación de las mismas como pueden ser en la zona de la Calle Barrio Bajo, Barrio Alto, Huertezuela, Calle Copera y Calle la Fuente, así como a lo largo de Calle Arrabal. Encontrándonos dos zonas futuras para actuaciones en Unidades de Actuación Unificada: Zona anexa al Arco de Calle la Villa y Zona de Arrabal/Veracruz.

A continuación se exponen el plano con la localización de las viviendas abandonad y/o ruina y al final de éste documento como glosario se adjuntará un dossier con algunas fotografías extraídas del Programa de Actuación del Área incluido.

PLANO VIVIENDAS ABANDONADAS Y/O RUINA:





## **Delimitación Centro Histórico**

Se tomará como delimitación del Centro Histórico aquel que establece el AERRU recientemente aprobado. En el que se expone lo siguiente: *“Al tratarse de un municipio cuyo casco urbano e histórico tiene pequeñas dimensiones, la definición del límite que debe abarcar el Área de Regeneración y Renovación urbana no presenta grandes problemas, ya que la totalidad del Conjunto Histórico está comprendido en sus límites, además de los suelos que en situación Este están siendo objeto de desarrollo o se van a desarrollar, siempre sometidas a criterios de las Administraciones actuantes. Por el Norte, el límite es el del Casco Histórico, en su antigua carretera de acceso MA-546.*

*Por el Oeste, de nuevo la delimitación coincide con la del Casco Histórico, en los alrededores de las calles Camino Gaucín y Camachas, así como el borde del barrio del Arrabal. Por el Sur, el tajo que constituye el mirador de El Castillo árabe y de nuevo el límite del Casco Histórico en la calle Los Molinos y alrededores.*

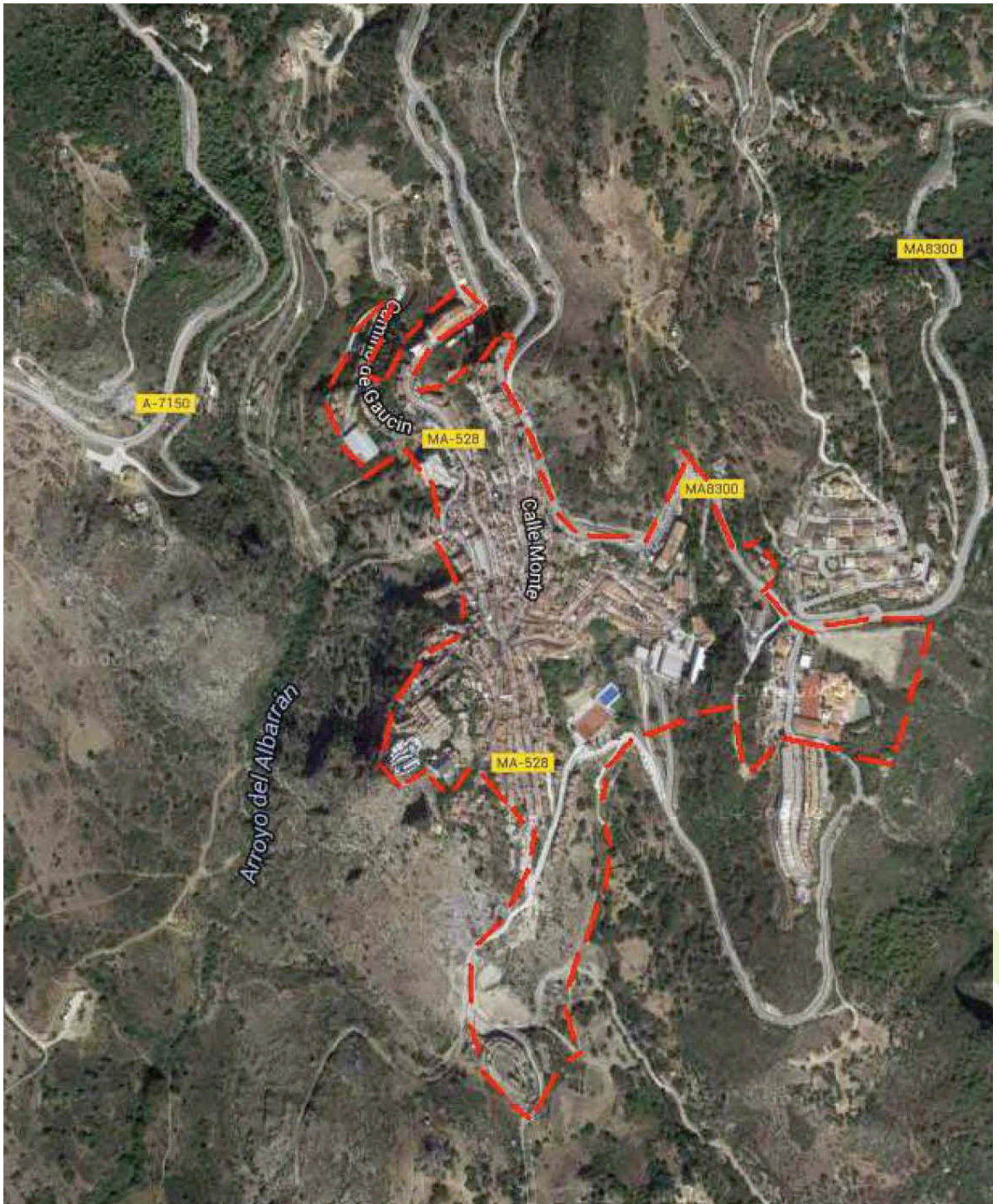
*Por el Este-Sureste se encuentran los suelos en crecimiento, están limitados por el equipamiento sociocultural del Cerro de la Horca, por la cuenca del arroyo Huertezuela y por el Puerto de la Cruz, donde están situados los colegios y otros equipamientos.*

*El casco urbano de Casares es un ejemplo clásico de emplazamiento en altura. Ocupa las peñas de las inmediaciones de la Sierra Crestellina, limitando por los arroyos Huertezuela y Albarrán.*

*El pueblo, tradicionalmente dependiente del eje costero CN-340, a través de las carreteras locales MA-546 y MA-539, ha visto potenciado su sistema de comunicaciones con la construcción de la autopista AP-7 que acorta considerablemente los tiempos de recorrido, no ya con los municipios limítrofes, sino con toda la comarca de la Costa del Sol y con Algeciras.*

*El Conjunto Histórico del pueblo de Casares comprende la totalidad del núcleo urbano, que es también la delimitación que abarcará el ARRU, es decir, la relación tamaño núcleo urbano/ARRU es de 1:1, lo cual supone una extensión delimitada en sí misma y que no existen problemas de conexión con tramas urbanas distintas entre sí. Es un área activa y única; toda la vida urbana se desarrolla en su interior a pesar de las claras dificultades de acceso y tráfico, sin haber sufrido el proceso de abandono del que han sido objeto otros Conjuntos Históricos andaluces”.*

**PLANO DELIMITACIÓN CENTRO HISTÓRICO**



## *Estrategia de Actuación*

Líneas Estratégicas:

- LÍNEA ESTRATÉGICA 0: INSPECCIÓN Y ACTUACIÓN EN VIVIENDA ABANDONADAS
- LÍNEA ESTRATÉGICA 1: FOMENTO A LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE CASARES
- LÍNEA ESTRATÉGICA 2: PROMOCIONES PÚBLICAS MUNICIPALES Y ADQUISICIÓN DE PATRIMONIO
- LÍNEA ESTRATÉGICA 3: FOMENTO AL ALQUILER
- LÍNEA ESTRATÉGICA 4: REDACCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

### **LÍNEA ESTRATÉGICA 0: INSPECCIÓN Y ACTUACIÓN EN VIVIENDA ABANDONADAS**

Debido a la multitud de viviendas abandonadas y/o en ruina existente en el municipio, se precisa esta línea estratégica transversal desde donde se abordarán los siguientes trabajos:

1. **Inspección de las viviendas abandonadas y/o en ruina:** Actualización de los trabajos de inspección de las viviendas en las que se incumple el deber de edificación y conservación de las edificaciones.
2. **Clasificación de las viviendas abandonadas y/o en ruina.** Paralelo a la inspección, las viviendas se irán catalogando según niveles de urgencia de actuación. Dicho niveles de urgencias vendrán sujetos de un objetivo primordial, que el incumplimiento de la conservación presente problemas de humedad, filtraciones a viviendas colindantes seguridad en las vías públicas, o salubridad en el vecindario. A forma de punto de partida al concluir esta relación de trabajos a realizar en esta línea estratégica se plantea una serie de actuaciones según la clasificación.
3. **Aplicación de la normativa urbanística del deber de edificación y conservación de las edificaciones.** En un trabajo continuo a lo anterior, se procederá a poner en marcha los mecanismos necesarios para que los propietarios cumplan dicha normativa a través de Ordenes de Ejecución y declaración de Ruina (donde se procedería a trabajar a través de la Ordenanza nº45 Registro Municipal de Solares y Viviendas Abandonadas).
4. **Actuación en las viviendas en ruina para que cumplan unos mínimos de seguridad, higiene y salubridad según la legislación vigente.**

5. **Realizar el Catálogo de Viviendas en ruina, abandonadas y desocupadas.** A través de fichas individualizadas, se realizará un Catálogo de dichas viviendas con una propuesta de actuación en las mismas de cara al futuro. Dicho Catálogo será la base primordial del futuro Plan Municipal de Vivienda en su parte del núcleo urbano de Casares, aplicando a cada vivienda una propuesta de uso futuro, así como un glosario con todas las cuestiones técnicas en cuanto al urbanismo que se debería aplicar.
6. A colación de lo anterior, **realización de propuestas técnicas/económicas para promociones públicas** para aquellas viviendas abandonadas o en ruina incluidas en el catálogo donde por razones técnicas y urbanísticas como punto de partida para valorar la viabilidad económica en cualesquiera de las modalidades de promoción que este programa establezca.

A modo de punto de partida, y por la experiencia que esta Concejalía de Vivienda y Rehabilitación se plantea una serie de actuaciones según la clasificación de las viviendas abandonadas y/o en ruina

CLASIFICACIÓN	ACTUACIONES QUE SE PLANTEAN
Viviendas Abandonadas/ruina con denuncias de los colindantes	<p>Actuación Inmediata</p> <p>Abandonadas: Proceso de envío, seguimiento y actuación a través de órdenes de actuación para asegurar unos mínimos de salubridad higiene y seguridad.</p> <p>Ruina: Orden de actuación y inicio inscripción en el RMVSA</p> <p>Actuar en el caso de no realizarse las obras necesarias por parte del propietario asegurando unos mínimos de salubridad e higiene.</p> <p>Posibilidad de presentar una oferta económica para la adquisición por parte del Ayuntamiento</p>
Viviendas/solares en suelo urbano o conjunto de viviendas con un mismo propietario con una superficie que permita una promoción resultante de más de 2 viviendas.	<p>Abandonadas: Proceso de envío, seguimiento y actuación a través de ordenes de actuación para asegurar unos mínimos de salubridad higiene y seguridad.</p> <p>Ruina: Orden de actuación y inicio inscripción en el RMVSA</p> <p>Paralelamente proceso de negociación con la propiedad para la realización de una promoción mixta (ver Línea de Actuación 1)</p>

	Posibilidad de presentar una oferta económica para la adquisición por parte del Ayuntamiento
Unidades de Actuación (conjunto de viviendas de diferentes propietarios que forman un conjunto) Actualmente hay localizados dos: Calle Villa (junto al Arco del Castillo) Calle Arrabal-Veracruz	Abandonadas: Proceso de envío, seguimiento y actuación a través de órdenes de actuación para asegurar unos mínimos de salubridad higiene y seguridad.  Ruina: Orden de actuación y inicio inscripción en el RMVSA  Paralelamente realización de anteproyecto técnico para la reordenación de la unidad y económica sobre la cuota de participación y el resultado para estudiar posibilidades a la hora de realizar la promoción.  Posibilidad de presentar una oferta económica para la adquisición por parte del Ayuntamiento
Resto de Viviendas	Proceso de identificación y actuación a través de las herramientas existentes

### LÍNEA ESTRATÉGICA 1: FOMENTO A LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE CASARES

Como se indica en el apartado de “necesidades de rehabilitación” el Centro Histórico de Casares cuenta con una doble problemática: las viviendas abandonadas y/o en ruina y aquellas viviendas en un estado bueno de edificación pero precisan rehabilitación interior, mejoras en el ornato y/o ampliaciones.

Es por ello que es preciso que este plan, conjuntamente con lo anterior, incluya un apartado para el fomento, el impulso y la activación de la Rehabilitación dentro del Centro Histórico de Casares.

Esta línea estrategia se convierte por tanto fundamental para ayudar al cumplimiento del deber de edificación y conservación de las edificaciones deshabitadas, así como para mejorar las condiciones de habitabilidad y ornato de las edificaciones con uso actual.

Así, se trabajara en esta línea estratégica a través de dos iniciativas, la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación y Regeneración de las Edificaciones en el Centro Histórico de Casares premisas que se enumeran a continuación y que deberá encargarse su redacción para su aprobación en este trimestre, y la Ordenanza Reguladora para la concesión de Ayudas para el Mantenimiento del Ornato Público y Mejora de Fachadas de Edificios en el Casco Histórico de Casares.

**Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación y Regeneración de las Edificaciones en el Centro Histórico de Casares:**

- Cuantía: el 30% del PEM hasta un máximo de 15.000 €
- Requisitos:
  - Básicos:
    - Que la edificación tenga una antigüedad superior a los 30 años.
    - Que el solicitante tenga en su poder la licencia municipal de obras con una antigüedad no superior a los 3 meses desde la recepción de la solicitud.
  - Línea 1: Propietarios, cesión en uso, alquiler u otra circunstancia (es decir para las personas que vivan o van a vivir en la vivienda a rehabilitar)
    - Recogen aquí todas aquellas actuaciones en las viviendas que mejoren la habitabilidad, seguridad, higiene de las viviendas.
    - No podrán vender o alquilar por encima de los precios estipulados para las promociones públicas en 10 años posteriores a la finalización de las obras.
    - Tener unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM
  - Línea 2: Viviendas que no van a ser habitadas por el solicitante:
    - Recogen aquí todas aquellas actuaciones en las viviendas que mejoren la habitabilidad, seguridad, higiene de las viviendas.
    - Que la vivienda futura se ponga a disposición de la Agencia Local de Alquiler (mínimo 10 años) o que se venda según los precios estipulados (con un incremento máximo del 20%) a través del RMDVP.
  - Línea 3. Actuaciones en edificaciones destinadas (o con un futuro de puesta en marcha) de un negocio.
    - Recogen aquí todas aquellas actuaciones en la edificación que mejoren el estado, seguridad, higiene de los negocios, así como la rehabilitación de edificaciones para tal fin.
    - Tendrán que tener en su disposición la licencia de apertura o que la actuación de cómo resultado tal circunstancia.
    - Dicha línea será compatible con otras ayudas municipales que se puedan desarrollar.
- Pagos y justificación:
  - Justificación: A través de facturas de material o de ejecución de las obras una vez concluidas las obras para todas las líneas subvencionables y en el caso de

la línea 3 con la presentación (en el caso de no tenerla al inicio) la licencia de apertura.

- Se establecerán dos fórmulas de pago:
  - Para ayudas menores de 1.000 € se establecerá un único pago a la justificación total de la Ayuda.
  - Para ayudas a partir de 1.000,01 € se establecerá un doble pago, el 50% a la aprobación del expediente y el 50% restante a la justificación del mismo.

#### **Ordenanza Reguladora para la concesión de Ayudas para el Mantenimiento del Ornato Público y Mejora de Fachadas de Edificios en el Casco Histórico de Casares:**

**Ayudas económicas directas de una cuantía aproximada de 300 € para aquellos vecinos del Centro Histórico de Casares que vayan a proceder a la pintar y/o embellecer su fachada estableciéndose como requisito básico el tener unos ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM.**

#### **LÍNEA ESTRATÉGICA 2: PROMOCIONES PÚBLICAS MUNICIPALES Y ADQUISICIÓN DE PATRIMONIO**

Teniendo en cuenta los datos que se vayan arrojando el trabajo expuesto en el punto 5 y de la línea estratégica 0: “Realizar el Catálogo de Viviendas en ruina, abandonadas y desocupadas realización de propuestas técnicas/económicas para promociones públicas”, se procederá a la promoción municipal de viviendas municipales estableciendo los siguientes parámetros para ello:

##### **Viviendas en Alquiler con Opción a Compra**

- Tipología promociones:
  - Viviendas Municipales (patrimonio actual, viviendas cedidas, compras...): construcción por parte del Ayuntamiento.
  - Promociones mixtas: para viviendas/solares en suelo urbano o conjunto de viviendas con un mismo propietario con una superficie que permita una promoción resultante de más de 2 viviendas a través del procedimiento administrativo de permuta por obra futura. Aquí se le presentará una propuesta básica técnica y económica donde el propietario pondrá el terreno y el Ayuntamiento se encargará de la construcción. El resultado será una promoción de viviendas donde la propiedad pasará en número según la proporción de la valoración del suelo y de la construcción para propietario y administración.
- Procedimiento básico de adjudicación:

- Especificar un precio para alquiler y venta futura, fianza y resto de estipulaciones:
  - El precio tomado para venta es el máximo especificado para las viviendas protegidas en Régimen Especial en municipios de ámbito territorial primero (como es Casares): 1.212'80 €/m<sup>2</sup>.
  - Alquiler se tomará 3,5 €/m<sup>2</sup>.
  - En la entrada tendrán que abonar una fianza correspondiente al 2% del precio de venta, estableciéndose un mínimo de 1.000 €
  - A estos precios se le aplicará el IPC y los propietarios estarán obligados a contratar un seguro de hogar y abonar el IBI.
  
- Estipular la compra a los 3, 5 o 10 años:
  - Compra a los 3 años: Al precio de compra se le descontará la entrada y un 80% de lo abonado mediante alquiler.
  - Compra a los 5 años: Al precio de compra se le descontará la entrada y un 70% de lo abonado mediante alquiler
  - Compra a los 10 años: Al precio de compra se le descontará la entrada y un 60% de lo abonado mediante alquiler.
  
- Requisitos para la adjudicación: estar inscrito/a en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas
  
- Procedimiento adjudicación: el que viene marcado por la Ordenanza del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas.

#### Viviendas en Alquiler Social:

- Tipología promociones:
  - Viviendas Municipales (patrimonio actual, viviendas cesiones, compras...): construcción por parte del Ayuntamiento.
  
  - Promociones mixtas: En viviendas abandonadas el Ayuntamiento acometerá las obras de rehabilitación y su posterior adjudicación en régimen de alquiler. El coste de la ejecución de las obras se compensará de la siguiente manera. El Ayuntamiento cobrará el alquiler mientras sea saldado un 120% del coste. Una vez finalizado el periodo de compensación, el propietario durante 5 años deberá mantener el alquiler con los precios estipulados en la adjudicación inicial o pasarlo a venta según precio máximo del estipulado de VPP.
  
- Precio alquiler: 3,5 €/m<sup>2</sup>.
- Fianza: 3 meses.
- Pago seguro hogar e IBI.



- Requisitos para la adjudicación: estar inscrito/a en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas
- Procedimiento adjudicación: el que viene marcado por la Ordenanza del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas.

#### Viviendas en Venta:

Dejarlas para una revisión futura, actualmente no se entiende necesario contemplarlo.

#### Autoconstrucción:

- Tipología promociones (igual Alquiler con Opción a Venta) con la salvedad que lo que el Ayuntamiento construiría sería la estructura de la vivienda.
- Procedimiento:
  - El Ayuntamiento realizará un estudio básico de la promoción futura.
  - Con ese estudio realizará la adjudicación donde se estipulará el precio de la estructura contemplando en el mismo el valor del suelo más el valor de la construcción.
  - Una vez adjudicada se estudiará con el propietario el proyecto de ejecución total de la vivienda que lo costeará el ayuntamiento.
  - El Ayuntamiento realizará las obras de estructura y entregará la misma al propietario que tendrá 3 años para la realización de la obra y no podrá vender ni alquilar por encima de los precios establecidos en el plan en un periodo de 20 años (inscripción en el registro)
- Adjudicaciones: se puntuará el estar inscrito en el RMDVP, pero no será criterio de exclusión. Se deberá especificar un modelo de pliego para las distintas promociones recogiendo los principios básicos del RMDVP.
- Se podrán realizar promociones en autoconstrucción no sólo para vivienda sino también para futuros negocios y/o mixtos.

#### Adquisición de Patrimonio:

Para la puesta en marcha de promociones municipales públicas, es necesario dotarse de suelo municipal. La preferencia en este programa, en tanto y cuanto se aprueba el futuro Plan de Vivienda y también el PGOU Municipal en el que se deberá reservar suficiente suelo para tal fin, será de la de hacerse con patrimonio procedente de viviendas abandonadas o/y en ruinas en el Casco Histórico desde donde impulsar promociones municipales de viviendas.

Para ello, herramientas como la expropiación, la venta forzosa a través del Registro Municipal de Viviendas en ruina son procedimientos a través de los cuales el Ayuntamiento puede

adquirir viviendas para tanto promociones municipales de viviendas como para otros fines (venta futura a viviendas colindantes, ampliación de calles y plazas...)

Estas son herramientas de igual manera útiles como lentas a la hora de ponerlas en marcha debido a ser un proceso complejo técnico y burocrático. Es por ello que la pretensión es a partir de la aprobación de este programa una iniciativa haciendo un llamamiento para la **compra directa de viviendas en el Casco Histórico**

Desde la base de adquirir viviendas que se encuentren abandonadas, con la prioridad en aquellas viviendas que ocasionan daños en viviendas colindantes así como peligro o problemas de seguridad, salubridad e higiene, se articulará un concurso para la compra de viviendas cuya finalidad la marcará los resultados del catálogo expuesto en la Línea Estratégica 0.

### **LÍNEA ESTRATÉGICA 3.- FOMENTO AL ALQUILER**

Teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas que presentan las familias del municipio de Casares, es preciso que la administración local ponga también recursos en este Programa que ayuden a fomentar el Alquiler.

Para ello se propone la creación de una **Agencia Municipal del Alquiler**, con el objetivo de hacer de intermediarios entre potenciales inquilinos (a través de unas bases) y propietarios. Se deberá establecer unos precios predeterminados iguales a los de promoción pública (pudiéndose incrementar en un 10% para viviendas totalmente amuebladas) y se asegurará a los propietarios el mantenimiento de la vivienda y de todos los enseres y el pago del alquiler.

Dicha Agencia se enfocará a todo el Municipio de Casares.

Como iniciativa paralela, dentro del Programa Municipal de Inserción Social se deberá establecer una línea de Ayudas Económicas para el Alquiler de Vivienda para familias valoradas como Alto o Extremo riesgo de Exclusión Social, aso como Ayudas de Alquiler destinadas a la Emancipación de los Jóvenes.

### **LÍNEA ESTRATÉGICA 4: REDACCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA**

Como se decía en la introducción de este Programa, actualmente es de obligado cumplimiento la redacción de un Plan Municipal de Vivienda, cumpliendo por tanto este programa una doble funcionalidad, por un lado la actuación en aquellas materias que pueden estar actualmente en nuestro alcance y por otro lado poner las bases para la redacción del futuro Plan, es por ello que la temporalidad de este Programa finaliza en 2018 hito temporal que se establece para la aprobación definitiva del Plan.

La redacción del Plan Municipal de Vivienda se realizará en base a todos los datos resultantes de la Línea Estratégica 0 de este programa (además de los datos sobre suelo en el resto del municipio de Casares) y en su parte estratégica y de objetivos éstos ser marcarán a través del diagnóstico de la experiencia de la puesta en marcha del resto de líneas estratégicas: sí el Plan será una revisión y ampliación de los mismos.

## ***Plan Acción***

A continuación se detallan las actuaciones a desarrollar para el desarrollo de las distintas líneas estratégicas contempladas en el Programa de Actuación. Así mismo en cada una de las líneas estratégicas se incorpora la fuente de la financiación para su puesta en marcha y en cada una de las actuaciones, entre paréntesis, el hito temporal propuesto.

### LÍNEA ESTRATÉGICA 0: INSPECCIÓN Y ACTUACIÓN EN VIVIENDA ABANDONADAS.

Teniendo en cuenta que actualmente la Concejalía de Vivienda y Rehabilitación carece de personal técnico propio, y que todo el trabajo a desarrollar se deberá encomendar a otros departamentos, en este caso, a raíz de que el trabajo base es sobre disciplina urbanística estando en estos momentos el Departamento de Urbanismo con una carga de trabajo rutinaria que le impide encomendarse de más tareas, se propone:

- La contratación de un técnico funcionario interino por programa para todas las tareas necesarias del Programa. En el momento de aprobación de este programa se establecerá el procedimiento necesario para tal efecto incorporándose al Departamento actual de Infraestructuras que pasará a desempeñar las funciones adicionales de Vivienda y Rehabilitación. Para el desarrollo del procedimiento se solicitará apoyo al Sepram de la Diputación de Málaga (inicio de proceso contratación Junio 2016).
- Además, desde el propio Departamento, personal propio del Ayuntamiento se encargará de los trabajos de apoyo en aquellas cuestiones que sea necesario.

Financiación: A través de recursos propios a través del Capítulo I del presupuesto municipal.

### LÍNEA ESTRATÉGICA 1: FOMENTO A LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE CASARES

- Encargar externamente la redacción de la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación y Regeneración de las Edificaciones en el Centro Histórico de Casares (junio 2016).
- Redacción de la Ordenanza Reguladora para la concesión de Ayudas para el Mantenimiento del Ornato Público y Mejora de Fachadas de Edificios en el Casco Histórico de Casares (junio de 2015).
- Aprobación y puesta en marcha de las ordenanzas que coordinará el Departamento de Subvenciones, y donde intervendrán los de Servicios Sociales, Urbanismo e Infraestructuras Vivienda y Rehabilitación (Julio 2016).

Financiación: El contrato de servicios de la redacción de la Ordenanza a través de Recursos propios incorporados en el actual presupuesto. Y la puesta en marcha de la misma a través del PMS

LÍNEA ESTRATÉGICA 2: PROMOCIONES PÚBLICAS MUNICIPALES Y ADQUISICIÓN DE SUELO

- Paralelo al trabajo de “Realizar el Catálogo de Viviendas en ruina, abandonadas y desocupadas realización de propuestas técnicas/económicas para promociones públicas” se pondrán en marcha cuantas promociones municipales cuenten con la viabilidad técnica y económica. El objetivo mínimo de la Concejalía Municipal de Vivienda es trabajar en al menos tres promociones al año (inicio a la aprobación del Programa).
- Proceso de compra de viviendas abandonadas en el Casco Histórico de Casares.

Financiación: A través del PMS.

LÍNEA ESTRATÉGICA 3: FOMENTO AL ALQUILER

- Encargar externamente la realización de un reglamento para la puesta en marcha de la Agencia Municipal de Alquiler (junio 2016)
- Puesta en marcha de la Agencia Municipal de Alquiler (septiembre de 2016)
- Puesta en marcha de las Ayudas Económicas para el Fomento del Alquiler con una perspectiva genérica social y una específica sobre emancipación para los jóvenes (septiembre de 2016)

Financiación: A través de Recursos Municipales.

LÍNEA ESTRATÉGICA 4: REDACCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

- Trabajos de diagnósticos de la situación actual se realizan en base al trabajo de la Línea Estratégica 0 (Junio 2016-Junio de 2017)
- Redacción del Plan. A través la contratación externa (junio de 2017)

Financiación: Sobre la Redacción del Plan se deberá incorporar recursos municipales en el presupuesto de 2017 y 2018.

**Casares, Junio de 2016**

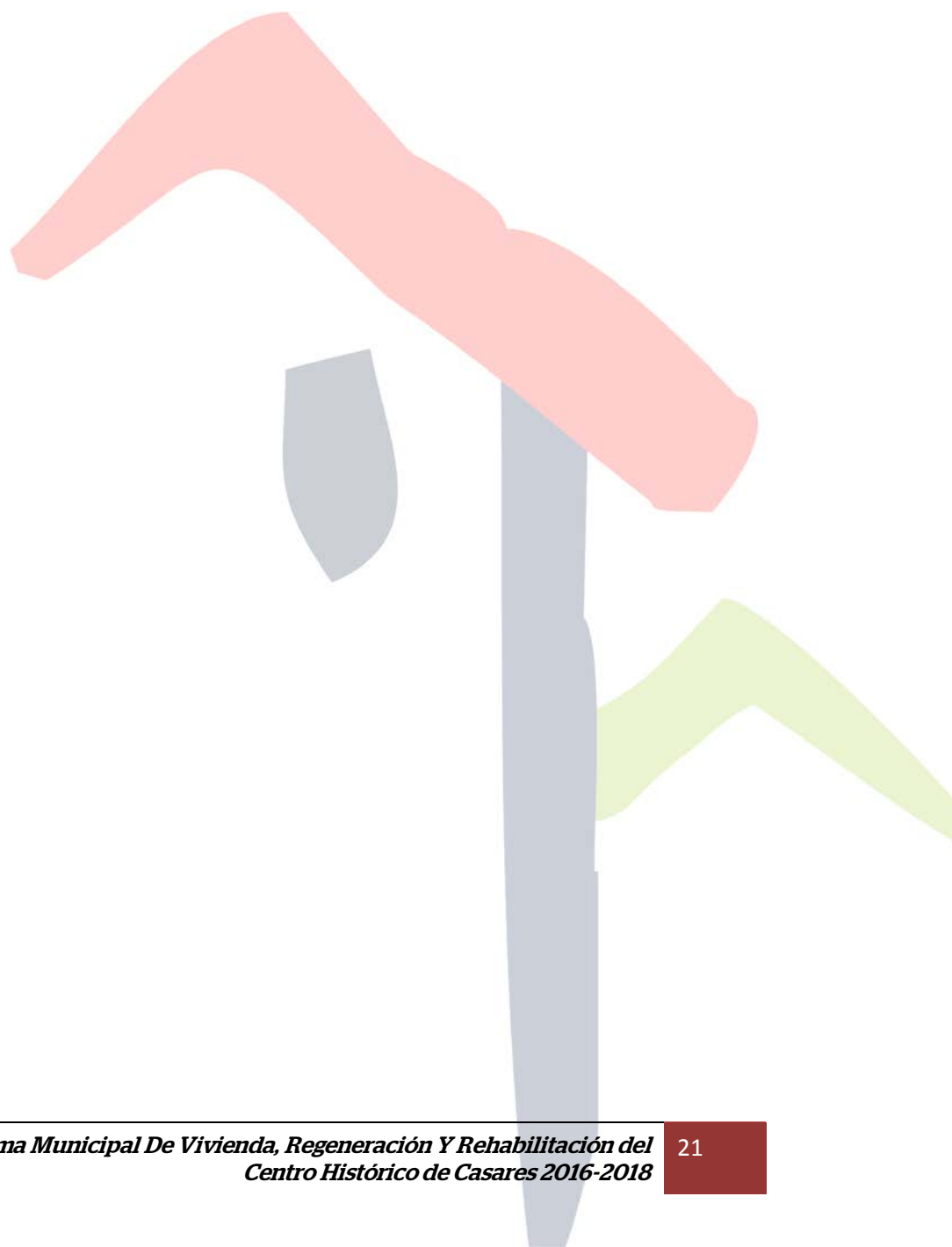
El Alcalde

El Concejal de Vivienda

José Carrasco Martínez

Guzmán Ahumada Gavira

**GLOSARIO:**  
**FOTOGRAFÍAS**  
**VIVIENDAS ABANDONADAS Y/O RUINA**



**ANEXO I:**  
**DOCUMENTO AERRU**



**ANEXO II:**  
**ESTADÍSTICAS REGISTRO DEMANDANTES**  
**VIVIENDA PROTEGIDA**

