



Ayuntamiento de Coín

---

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE COÍN

**APROBADO INICIALMENTE EN PLENO DE FECHA 28/03/2019**

APROBACIÓN ELEVADA A **DEFINITIVA** POR EL TRANSCURSO  
DEL PLAZO DE INFORMACIÓN PÚBLICA SIN ALEGACIONES

ORDENADA PUBLICACIÓN POR DECRETO 0335/2019 DE  
FECHA 03/07/2019

EL SECRETARIO

---

Ayuntamiento de Coín

Plaza de la Alameda, 28, Coín. 29100 (Málaga). Tfno. 952453020. Fax: 952453284

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE COÍN

Plan Sur



21/01/2019

## Plan Sur, enero de 2019

---

### Equipo de trabajo:

Antonio Trillo Sánchez

Ismael Domínguez Sánchez de la Blanca

José Manuel Betanzos Martín

Sara Caballero Inarejos

José Luis García López

Miguel Gutiérrez Ramos

Óscar García Jurado

Rémi Jenta

*Autonomía Sur S. Coop. And. de interés social*

*Licitex, S.L.U.*

### Plan Sur

C/Bajeles 17, 41002 - Sevilla

Tel +34 616 976626

[info@plansur.org](mailto:info@plansur.org)

**ÍNDICE CAPÍTULOS**

<b>ANTECEDENTES</b>	<b>6</b>		
<b>1. MARCO LEGISLATIVO</b>	<b>7</b>		
<b>2. OBJETO Y ESTRUCTURA</b>	<b>9</b>		
<b>3. CONTENIDO</b>	<b>10</b>		
<b>4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>12</b>		
4.1. Análisis de la población y demanda residencial	12		
4.1.1. Evolución y estructura de la población	13		
4.1.2. Composición y estructura de los hogares	18		
4.1.3. Proyección de población y hogares	20		
4.1.4. Análisis de las necesidades actuales de vivienda	23		
4.2. Análisis del parque de viviendas: oferta de vivienda.	28		
4.2.1. Características físicas del parque de viviendas	28		
4.2.2. Régimen de tenencia, titularidad y uso	34		
4.2.3. Viviendas deshabitadas	35		
4.2.4. Vivienda pública	37		
4.2.5. Oferta de vivienda	39		
4.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial	41		
4.3.1. POT de la aglomeración urbana de Málaga	41		
4.3.2. Adaptación del PGOU 1997 de Coín a la LOUA	45		
4.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda	47		
4.4.1. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.	47		
4.4.2. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo.	48		
<b>5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS</b>	<b>53</b>		
5.1. Objetivos	53		
5.2. Estrategias	56		
<b>6. PROGRAMA DE ACTUACIONES</b>	<b>60</b>		
6.1. Memoria	60		
6.1.1. Memoria justificativa	60		
6.1.2. Plan de actuaciones	61		
Fichas de las actuaciones	63		
6.2. Vigencia del plan	77		
6.3. Evaluación económica y financiera del plan	77		
6.4. Gestión del PMVS	77		
<b>7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	<b>79</b>		
<b>8. ANEXOS.</b>	<b>87</b>		
I. Planos.	88		
II. Actuaciones previstas	96		

## ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Variación poblacional (%). Coín, Provincia de Málaga y Andalucía, periodo 1996-2017.	14
Gráfico 2. Evolución de la población y variación anual (%). Coín, 1996-2017.	15
Gráfico 3. Tasa de crecimiento de población (base 2000), tasa de crecimiento natural (TCN) y tasa de crecimiento migratorio (TCM). Coín, 2005-2015	15
Gráfico 4. Población por grandes grupos de edad (%). Coín, Provincia de Málaga y Andalucía, 1996-2017.	17
Gráfico 5. Pirámide de población. Coín, 1996-2017.	18
Gráfico 6. Hogares por tamaño. Coín, 2011.	19
Gráfico 7. Núcleos según tipo. Coín, 2011.	20
Gráfico 8. Proyección de población total y para población de 16 a 34 años. Coín, 2016-2025.	20
Gráfico 9. Tamaño medio de los hogares según tipología de hogar en la provincia de Málaga, 2019-2025.	21
Gráfico 10. Número de hogares según tipología de hogar en la provincia de Málaga, 2019-2025.	22
Gráfico 11. Número de personas según tipología de hogar en la provincia de Málaga, 2019-2025.	22
Gráfico 12. Número de parcelas catastrales urbanas de Coín. Número en miles.	29
Gráfico 13. Evolución del parque de vivienda. Coín, 2001 - 2011.	30
Gráfico 14. Viviendas familiares principales por superficie. Coín, 2011.	30
Gráfico 15. Viviendas familiares principales por número de habitaciones. Coín, 2011.	31
Gráfico 16. Bienes inmuebles según calidad constructiva. Coín, 2016.	32
Gráfico 17. Edificios por plantas. Coín, 2011.	33
Gráfico 18. Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. Coín 1999-2015.	38
Gráfico 19. Evolución de transacciones inmobiliarias (%). Coín, 2006-2016.	39

Gráfico 20. Evolución de transacciones inmobiliarias según régimen. Coín, 2006-2016.

Gráfico 21. Evolución de transacciones inmobiliarias según antigüedad. Coín, 2006-2016.

40

## ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de la población por núcleos. 2017 y 2020.	14
Tabla 2. Población por distritos. Coín, 2011.	16
Tabla 3. Población por secciones censales. Coín, 2011.	16
Tabla 4. Principales características de los hogares. Coín, 2011.	19
Tabla 9. Personas con problemas de vulnerabilidad o de exclusión residencial. Coín. Julio 2028.	27
Tabla 10. Estado de la edificación en función del año de construcción. Coín.	31
Tabla 11. Viviendas familiares por tipo. Coín, 2011.	34
Tabla 12. Viviendas familiares principales por régimen de tenencia. Coín, 2011.	34
Tabla 13. Viviendas familiares no principales por tipo. Coín, 2011.	37
Tabla 14. Suelo Urbano No Consolidado. Coín.	45
Tabla 15. Suelo Urbanizable. Coín.	45

## ÍNDICE MAPAS

Mapa 1. Situación del municipio de Coín.	12
Mapa 2: Altura de la edificación. Coín.	
Mapa 3. Estado de la edificación. Zona norte, Coín.	
Mapa 4. Estado de la edificación. Zona sur, Coín.	
Mapa 5. Evolución histórica de la edificación. Zona norte, Coín.	
Mapa 6. Evolución histórica de la edificación. Zona sur, Coín.	

*Mapa 7. Solares y edificios en desuso. Coah.*

*Mapa 8. Número de viviendas por sector. Coah.*

*Mapa 9. Patrimonio municipal del suelo. Coah.*

## ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ha redactado por el Ayuntamiento de Coín durante los meses de febrero a julio de 2018. El Decreto de la Alcaldía-Presidencia Nº 2018-0092 de fecha 20/02/2018, resuelve la contratación de la empresa *Licitex SLU*, para el desarrollo del mismo, bajo la supervisión de D. Francisco Javier Santos Cantos, Tercer Teniente de Alcalde y Concejal delegado de Economía Hacienda y Contratación, de Personal y coordinación de servicios administrativos, y de Urbanismo. El documento se entrega al Ayuntamiento en fecha 25/07/2018, y tras varias reuniones de trabajo entre técnicos redactores y el Ayuntamiento, quedó el proyecto redactado finalmente como texto definitivo con fecha del 21/01/2019.

## 1. MARCO LEGISLATIVO

Las legislaciones de ámbito internacional, europeo, español y andaluz consagran el **Derecho a la Vivienda** como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda. Así lo hace también el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, ONU, 1966)*, que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que *«todas las españolas tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada»* y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un *Plan Estatal de Vivienda*. Recientemente, el BOE núm. 61, de 10 de marzo de 2018, ha publicado el *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV1821 en adelante)*, con la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1.22º al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 56.1.a) dicta que le corresponde a la comunidad autónoma andaluza la planificación, la ordenación, la inspección y el control de las viviendas; el establecimiento de prioridades y objetivos del fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de vivienda; las normas técnicas y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación. El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

La *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA en adelante)* introduce la figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (*PMVS en adelante*), estableciendo, en su artículo 13, su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con la planificación de autonómica al respecto. Recientemente se han realizado importantes modificaciones mediante la *Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la*



*modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.*

La mencionada Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque en la práctica, por diversos motivos, son pocos los Ayuntamientos que cuentan esta herramienta.

Es por ello que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA1620 en adelante) establece en su artículo 7.1 que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Añade la disposición adicional segunda del PVRA, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las órdenes que desarrollen los

distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

Es destacable también que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), art. 10, entre otros, también incorpora algunas determinaciones vinculadas con el planeamiento urbanístico que difieren en cada caso según lo que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo hayan establecido al respecto, afectando concretamente al destino de la reserva del 30% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, en función de la demanda que se estime en el diagnóstico del PMVS.

Por tanto, son estas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que dan el soporte y el marco general en el que se desarrolla el presente **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Coín**.

## 2. OBJETO Y ESTRUCTURA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo tiene por objeto la identificación y cuantificación de las necesidades de vivienda del municipio, y la articulación de las medidas necesarias para atenderlas. Para este fin, se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados. Con el presente documento, los gestores públicos locales cuentan con una herramienta precisa que les facilita la planificación y la orientación de las políticas de vivienda, suelo y urbanismo, centradas en la garantía del derecho a la vivienda de todos los ciudadanos.

La base metodológica empleada en el siguiente documento se ajusta a la definición y composición de la Ley 1/2010, de 8 Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** recabando la información disponible y realizando un diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.

- **Estratégica:** estableciendo los objetivos y estrategias para alcanzarlos a partir del análisis efectuado.
- **Programática:** con la definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años), incluyendo financiación, seguimiento y evaluación del presente Plan.

El proceso de formulación y desarrollo de este PMVS se ha acompañado de un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana que ha posibilitado la elaboración colaborativa con los habitantes del municipio, así como los demás actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá revisarse, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o bien cuando se precise su adecuación a la legislación vigente o nueva, en materia de derecho a la vivienda.

### 3. CONTENIDO

El PMVS se define en coherencia con la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA), con especial atención a los aspectos relacionados en sus artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11, y con el plan andaluz de vivienda vigente, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA).

Se estructura en tres bloques:

#### *BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO*

Aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio así como el estado de conservación de las edificaciones con uso de vivienda.

#### *BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS*

En este bloque se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda. Estos objetivos y estrategias nacen a partir del trabajo en información y análisis del propio Plan, de los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa en materia de vivienda tanto andaluza (principalmente LOUA, LRDVA y PAVR1620) como estatal (con especial atención al PEV1821), y en la propuestas del ayuntamiento y la ciudadanía.

#### *BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.*

El tercer bloque recoge el Programa de Actuación del Plan, que contiene memoria de las actuaciones a llevar a cabo, identificando tres apartados diferenciados:

- un primer eje de medidas en materia de acceso a la vivienda,
- otro eje de medidas referidas a rehabilitación
- un tercer eje de medidas para la información a la ciudadanía y la gestión del propio plan por parte del ayuntamiento.

Este tercer eje, no recogido explícitamente en el PVRA cobra especial importancia dado que la información a la ciudadanía lleva a una mejor respuesta ante los diferentes programas autonómicos de ayuda, por una parte, y que una eficiente gestión municipal puede dar lugar a mayores y mejores resultados que las inversiones directas en obra, ya sean de nueva planta o de rehabilitación.

El PMVS se construye desde el inicio colectivamente, contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, tanto en la toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes como en la posterior formulación de propuestas.

*BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO*

## 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

El municipio de Coín se sitúa en la comarca del Valle del Guadalhorce. Coín es el núcleo principal de la comarca y cabeza del partido judicial homónimo. El término municipal de Coín limita con los municipios de Monda, Guaro, Alozaina, Pizarra, Cártama, Alhaurín el Grande, Ojén y Mijas. Su situación en el centro del Valle del Guadalhorce configuran a Coín como un punto estratégico en la provincia de Málaga, ya que se encuentra entre la Costa del Sol (a 30 kilómetros al norte de Marbella), Antequera, la capital (dista a 33 kilómetros), Serranía de Ronda y la Sierra de las Nieves.

La accesibilidad hacia las ciudades al sur, Málaga y Marbella, es buena. Las comunicaciones por carretera hacia el norte y el oeste son más débiles debido a las dificultades que imponen las características del relieve. Precisamente debido a su proximidad y a las buenas comunicaciones con la capital provincial hacen que Coín, y el resto de la comarca, participen actualmente de dinámicas territoriales y urbanísticas que derivan de la expansión urbanística del área metropolitana de Málaga. Esta expansión se centra en espacios tradicionalmente dedicados a la agricultura (cultivo de hortalizas, frutales y cítricos). El río Guadalhorce no solo articula el valle sino que además configura para toda la hoya un suelo fértil, que hicieron que a la comarca se la conociera y conozca como *la huerta de Málaga*.

MAPA 1. SITUACIÓN DEL MUNICIPIO DE COÍN.



Fuente: IECA.

El poder de atracción de Coín es importante a pesar de la cercanía de otros núcleos con mayor población y oferta de servicios como puede ser la misma Málaga. Coín es una ciudad con una gran tradición histórica, los hallazgos arqueológicos demuestran la presencia del hombre en esta zona desde la Edad de Bronce. En el período árabe alcanza cierto esplendor gracias al desarrollo de la agricultura cuya infraestructura de riego permanece en la actualidad. Coín, a pesar de su

crecimiento actual, aún conserva calles estrechas y patios características de la arquitectura árabe.

La actividad económica de Coín, si bien ha estado basada históricamente en la Agricultura, durante las últimas décadas el sector de la Construcción ha sido el más pujante en el municipio hasta la última crisis sufrida a nivel nacional. En la actualidad, se han visto potenciados el sector turístico, la hostelería y también la industria, en especial la Agroalimentaria, gracias a la apuesta realizada por parte de la ciudadanía en estos sectores productivos.

#### 4.1.1. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

El municipio de Coín cuenta con una población de 21.562 habitantes para 2017 según el Padrón Municipal de Habitantes. La superficie municipal del término es de 127 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 169 hab/km<sup>2</sup>.

La población de Coín se reparte entre los cuatro núcleos de población que componen el municipio: Coín, Las Delicias, Miralmonite, Miravalle, Los Montecillos<sup>1</sup>, y El Rodeo, más las viviendas diseminadas que no llegan a conformar ningún núcleo de población<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Miravalle – Los Montecillos se tratará como una unidad en el presente documento debido a que los datos estadísticos proporcionados por el IECA los considera como tales, y por tanto no se podrían desagregar la información a una escala menor.

<sup>2</sup> 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

De manera sintética se describen los núcleos y sus características principales:

- Coín. Núcleo de población principal. Es el pueblo tradicional formado por el centro histórico con edificaciones en medianeras y barrios fuera del centro.
- Las Delicias. Urbanización de 164 parcelas con casas construidas y 72 viviendas adosadas. Construida en 1992, quedan pocas parcelas a la venta. La entrada principal está en la carretera MA3303 entre la urbanización Alhaurín Golf y Coín.
- Miralmonite. Urbanización de chalets entre Coín y Alhaurín el Grande.
- Miravalle los Montecillos. Urbanización de casas adosadas al sur del núcleo principal situada en la salida de Coín por la carretera MA3303.
- El Rodeo. Urbanización de chalets a la entrada de Coín por la carretera A7059.

La población de Coín en núcleos en 2017 era de 18.239 habitantes (84,6%), mientras la residente en diseminado era de 3.323 (15,4%). La población se reparte entre el núcleo principal en un 67,4%, población que vive en viviendas que forman el diseminado (15,4%), el núcleo de El Rodeo en un 8,2%, y Miravalle Los Montecillos en un 6,2%. Por último, el núcleo de Las Delicias sólo concentra al 2,2% de la población y de

edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes.

Miralmonte al 0,4%. El poblamiento apenas ha sufrido cambios en los últimos años permaneciendo estable la distribución de la población entre los diferentes núcleos.

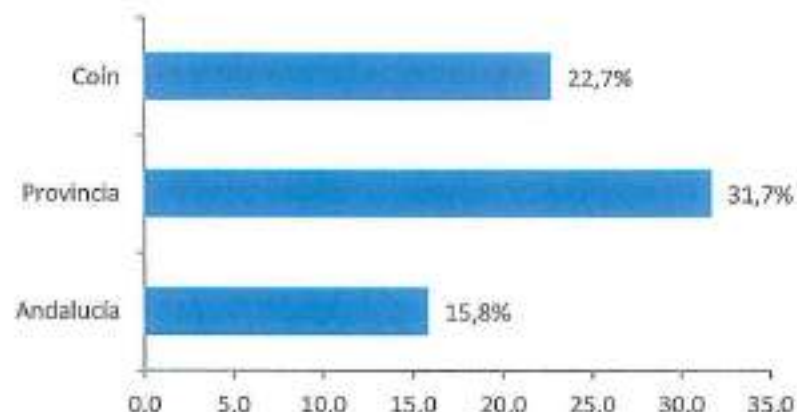
**TABLA 1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR NÚCLEOS. 2017 Y 2010.**

Unidad Poblacional	Nº habitantes (2017)	%	Nº habitantes (2010)	%
Coín	14.524	67,4	14.755	67,0
Delicias (Las)	474	2,2	451	2,0
Miralmonte	94	0,4	139	0,6
Miravalle Los Montecillos	1.380	6,4	1.317	6,0
Rodeo (El)	1.767	8,2	1.695	7,7
Diseminado	3.323	15,4	3.673	16,7
<b>Total</b>	<b>21.562</b>	<b>100,0</b>	<b>22.030</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Nomenclátor de Población del Padrón Continuo por unidad poblacional. INE.

La población de Coín aumentó en las dos últimas décadas (periodo 1996-2017) en 3.990 habitantes, lo que representa un crecimiento relativo del 22,7% para el periodo considerado. Este crecimiento, siendo superior al de Andalucía (15,8%), es inferior al del conjunto de la provincia (31,7%).

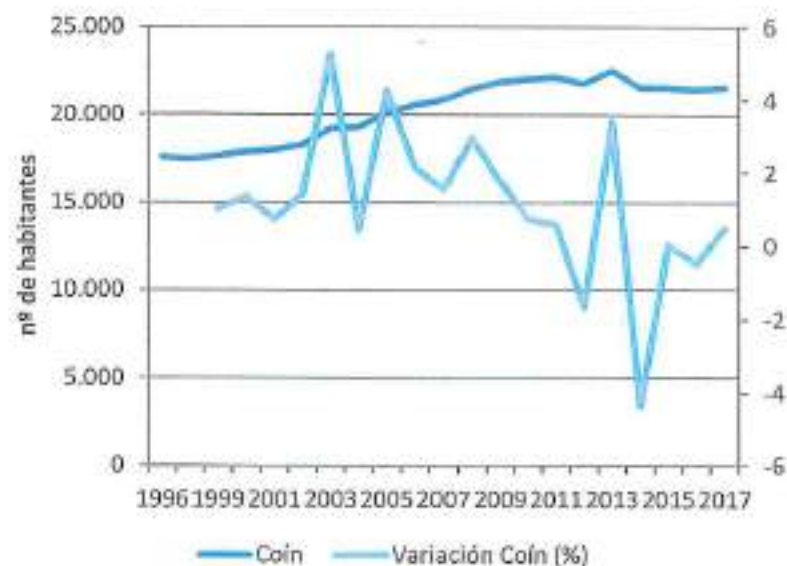
**GRÁFICO 1. VARIACIÓN POBLACIONAL (%). COÍN, PROVINCIA DE MÁLAGA Y ANDALUCÍA, PERIODO 1996-2017.**



Fuente: elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

Pese a este crecimiento se muestra una tendencia a la estabilización de las cifras de población. En los diez últimos años el incremento poblacional ha sido del 3,32%. Así, el detalle anual demuestra que la población de Coín presenta una evolución con dos comportamientos diferentes. Por un lado, desde 1998 y hasta 2011 la población crece de manera constante año tras año. Por el contrario, el comportamiento más reciente se caracteriza a partir de 2012 de alternar años de incremento poblacional con años de pérdidas de población. De manera general, en los últimos años las pérdidas de población de un año se compensan con los aumentos poblacionales del año siguiente resultando una estabilización de la cifra de población alrededor de los 21.500 habitantes.

**GRÁFICO 2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y VARIACIÓN ANUAL (%), COÍN, 1996-2017.**

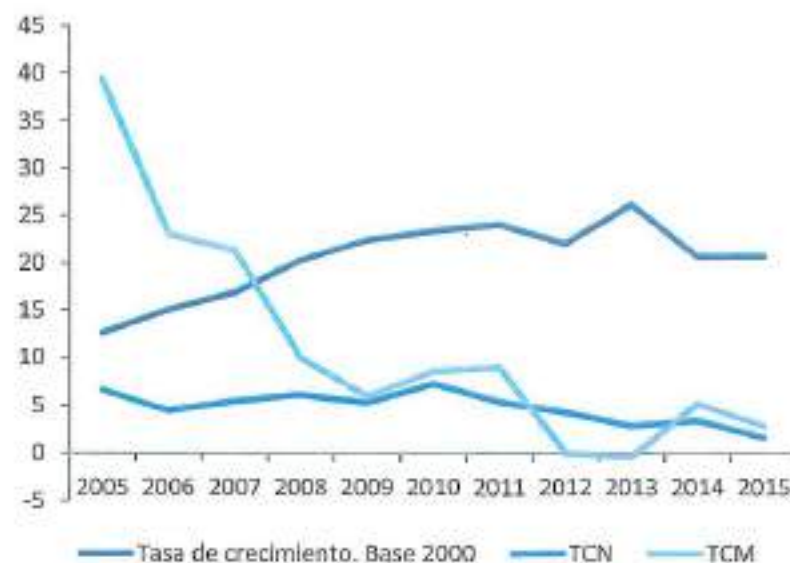


Fuente: elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

La evolución de la población viene determinada por el movimiento natural de la población (nacimientos y defunciones) y por las migraciones (personas que emigran frente a personas que inmigran). Ambos factores se pueden medir a través la tasa de crecimiento natural (aquella que mide la diferencia entre nacimientos y defunciones) y la tasa de crecimiento migratorio (mide la diferencia entre inmigraciones y emigraciones, es decir, entradas y salidas de población). Estas tasas demuestran la ralentización e incluso pérdida poblacional de Coín. Así, a una tasa de crecimiento natural con índices pequeños y con tendencia a la reducción debido al descenso de la natalidad, se le une la caída de

la tasa de crecimiento migratorio (cada vez son menos las personas que llegan frente a las que se van), llegando incluso a una tasa migratoria negativa en 2013, momento en que las emigraciones superaron a las inmigraciones. La conjunción de ambos factores explica el estancamiento o estabilización del volumen de población.

**GRÁFICO 3. TASA DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN (BASE 2000), TASA DE CRECIMIENTO NATURAL (TCN) Y TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO (TCM). COÍN, 2005-2015**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

Para obtener un mayor nivel de detalle sobre la distribución de la población se puede acceder a las cifras de población ofrecidas por el último Censo de Población y Viviendas de 2011 para distritos y



secciones censales. La población de Coín se reparte de una manera equilibrada entre los cuatro distritos del municipio. El Distrito 4 es el que concentra a la mayor concentración de población (31,4%), seguido por el Distrito 3 (29,5%), el Distrito 2 (21,1%), y por último el Distrito 1 (18,0%).

Por grandes grupos de edad, la mayor parte de la población cuenta con una edad entre 15 y 49 años (48,2%) para 2011. El 33,6% la población contaba con más de 50 años y el 18,2% con menos de 15 años. Si se compara estas cifras con la distribución de la población por grupos de edad con Andalucía y la provincia de Málaga se obtiene que la población de Coín presenta una estructura más joven que la provincia y el conjunto de Andalucía.

**TABLA 2. POBLACIÓN POR DISTRITOS. COÍN, 2011.**

Distrito de residencia	Nº habitantes 2011	%
Distrito 01	3.900	18,0
Distrito 02	4.555	21,1
Distrito 03	6.365	29,5
Distrito 04	6.785	31,4
<b>Total</b>	<b>21.610</b>	<b>100,0</b>

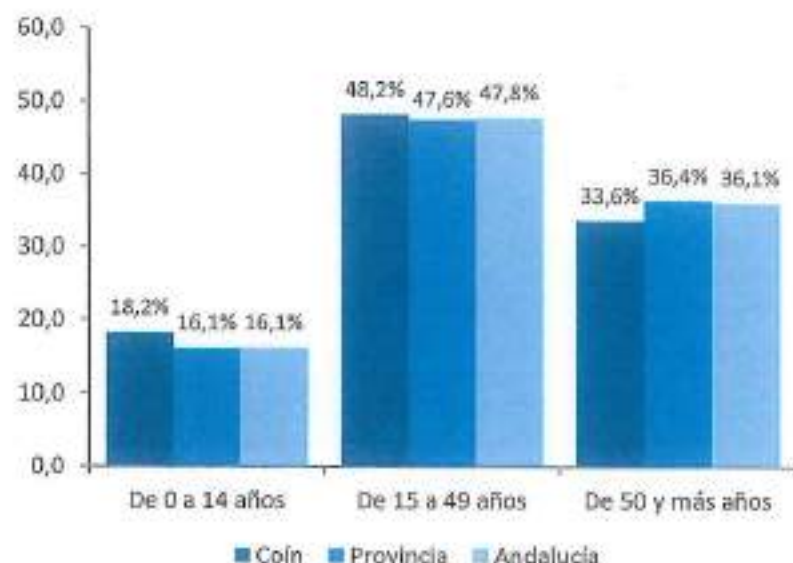
Fuente: elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas de 2011. INE.

**TABLA 3. POBLACIÓN POR SECCIONES CENSALES. COÍN, 2011.**

Sección de residencia	Personas
Sección 2904201001	1.145
Sección 2904201002	1.580
Sección 2904201003	1.175
Sección 2904202001	935
Sección 2904202002	2.365
Sección 2904202003	285
Sección 2904202004	975
Sección 2904203001	1.290
Sección 2904203002	2.360
Sección 2904203003	1.615
Sección 2904203004	1.100
Sección 2904204001	3.435
Sección 2904204002	3.350
<b>Total</b>	<b>21.610</b>

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2011. INE.

**GRÁFICO 4. POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD (%). COÍN, PROVINCIA DE MÁLAGA Y ANDALUCÍA, 1996-2017.**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

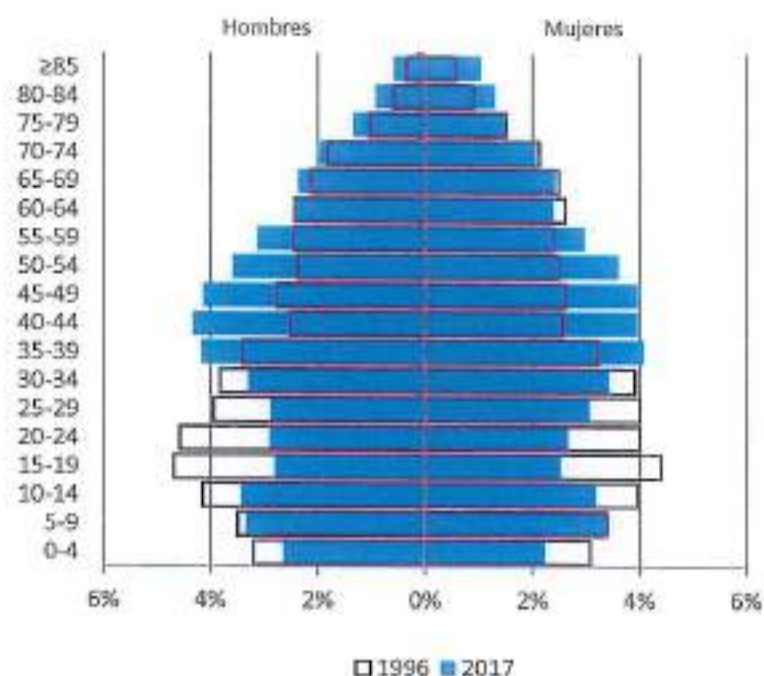
Todavía en Coín la población joven supera a la población anciana, circunstancia que no ocurre en todos los municipios andaluces, sobre todo aquellos situados en zonas de montaña y áreas rurales, donde la población mayor supera a la joven, como resultado de la tendencia al envejecimiento y la emigración. Así, en Coín y para 2017 la población menor de 20 años representa el 23,5% del total de la población, mientras la mayor de 65 años es del 15,5%.

La edad media de la población de Coín es de 39,6 años (octavo municipio de la provincia de Málaga con una media de edad más baja),

frente a los 42,2 años de media de la población de la provincia de Málaga, y los 41,0 de Andalucía. No obstante, en tan solo los últimos diez años la edad media ha crecido casi un año en Coín, pasando de los 38,7 en 2006 a los 39,6 de 2016. Este indicador muestra un primer signo de tendencia al envejecimiento de la población.

La estructura de la población por sexo y edad manifiesta la tendencia al envejecimiento de la población. Como se ha apuntado anteriormente, pese a que Coín tiene una estructura poblacional más joven que la provincia y Andalucía, muestra una tendencia al envejecimiento, si bien ésta es más lenta que en el conjunto de la provincia y Andalucía. Así, comparando las pirámides de población de 2017 y 1996 se manifiesta una pérdida de población en los grupos de edad jóvenes (importante estrechamiento de la base de la pirámide de población entre los 10 y 29 años y de 0 a 4 años, y descenso aunque inferior entre los 5 y 9 años), frente al incremento de los grupos de edad adultos (entre los 45 y 65 años), y de mayores (entre los 65 y mayores de 85 años).

GRÁFICO 5. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN. COÍN, 1996-2017.



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, Padrón Municipal de Habitantes. (ECA).

<sup>3</sup> Los datos utilizados provenientes del Censo de Población y Viviendas serán los de 2011 por ser el último año en que se realizó el estudio estadístico por el INE, cuya periodicidad es de cada 10 años.

<sup>4</sup> El INE entiende la vivienda como el "recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no se hubiera concebido así inicialmente, constituye la residencia habitual de una o varias personas

#### 4.1.2. COMPOSICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS HOGARES

El número total de hogares en el municipio según el último Censo de Población y Viviendas de 2011<sup>3</sup> asciende a 7.461 hogares, lo que supone un aumento de la tasa de variación del número de hogares del 34,6% respecto al anterior censo de 2001.

Si se tiene en cuenta la relación de hogares y viviendas (7.461 hogares y 10.464 viviendas<sup>4</sup>), la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda es del 71,3%, lo que evidencia que un 28,7% de las viviendas no alberga ningún hogar.

Atendiendo a la estructura y composición del hogar según los datos censales de 2011 los hogares de Coín presentan las siguientes características:

- El tamaño medio del hogar es de 2,9 personas.
- El porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles es del 75,4%.
- El porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero es del 24,6%.
- El número de núcleos en el hogar es de 0,9.

en el período de referencia de la Operación Estadística. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el período de referencia de la Operación Estadística están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales tales como una consulta médica o un despacho de abogados)". Mientras el dato provenga de la misma fuente de información, no se realizarán distinciones por tipología de suelo.

- El 40,5% de los hogares cuentan con una única generación presente
- El 51,4% de hogares tienen algún miembro desempleado.
- El 15,0% de los hogares está formado por núcleos monoparentales.

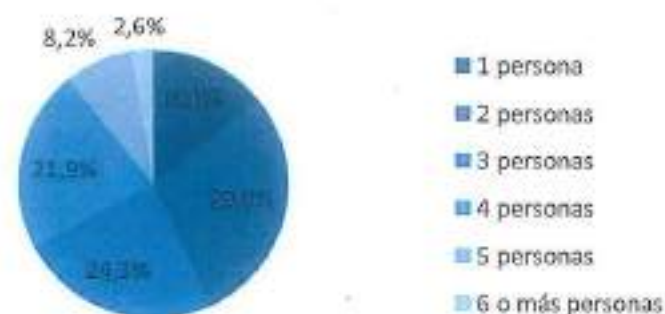
TABLA 4. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES. COÍN, 2011.

Indicadores	Coín	Provincia de Málaga	Andalucía
Tamaño medio del hogar	2,9	2,6	2,7
Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	76,4	81,0	90,4
Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	24,6	19,1	-
Número de núcleos en el hogar	0,9	0,8	0,8
Porcentaje de hogares con una única generación presente	40,5	47,5	44,1
Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	51,4	51,1	52,4
Porcentaje de núcleos monoparentales	15,0	17,0	16,2

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011.

En cuanto al tamaño del hogar la distribución es equilibrada. El mayor número de hogares es el de dos personas, representando el 29,0% de los hogares del municipio, seguido por los formados por tres personas con el 24,3%, los hogares de cuatro personas suponen el 21,9%. Es destacable el amplio número de hogares unipersonales si se compara con otros municipios, pues representa el 14,0% de los hogares del municipio. Los hogares formados por cinco o más personas suponen el 10,6%.

GRÁFICO 6. HOGARES POR TAMAÑO. COÍN, 2011.



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011.

En cuanto al tipo de núcleo familiar destacan con el 53,5% los hogares formados por pareja con hijos, porcentaje que cae hasta el 31,5% para el grupo de parejas sin hijos. El restante porcentaje de los hogares se corresponde con otros modelos familiares, el de adultos con hijos y dentro de este grupo, especialmente el de madres con hijos (13,4% de los hogares del municipio).

GRÁFICO 7. NÚCLEOS SEGÚN TIPO. COÍN, 2011.



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011.

#### 4.1.3. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

##### (1) Proyección demográfica.

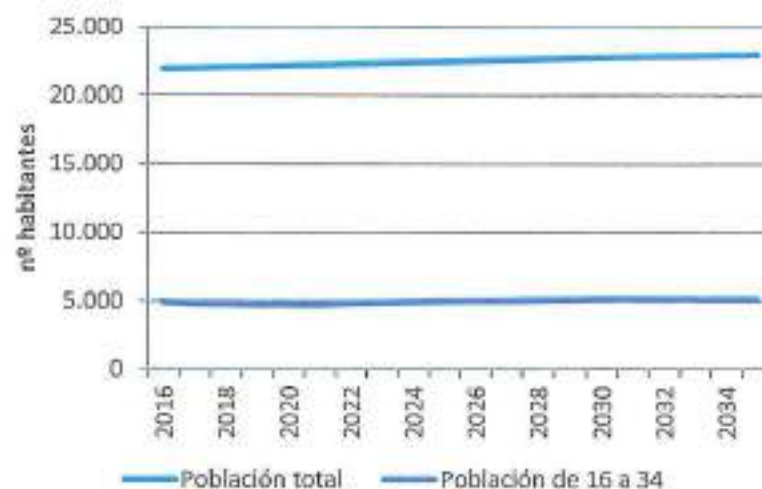
La proyección de la población de Andalucía 2013-2035 realizada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) por sexo y edad para diversos ámbitos territoriales (región, provincias, ámbitos subregionales donde se incluyen las comarcas, y municipios de más de 10.000 habitantes).

Atendiendo a esta evolución de la población las proyecciones de población realiza por el IECA para los municipios de más de 10.000 habitantes, recogen para Coín en los próximos años recogen un crecimiento sostenido de la población. Según esta proyección la población para Coín en 2035 será de cerca de 22.949 habitantes, lo que

supone un crecimiento de 1.074 habitantes según la cifra proyectada en 2016, esto es un incremento del 4,9%.

Respecto a la población entre 16 y 34 años, que será la que en un futuro tenga necesidades de acceder a una vivienda, el IECA proyecta para Coín, una estabilización de la población en este grupo de edad. Así, las proyecciones pronostican que el número de habitantes entre 16 y 35 años será de 5.115 para 2035, lo que supone un aumento de 186 habitantes (3,8%).

GRÁFICO 8. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN TOTAL Y PARA POBLACIÓN DE 16 A 34 AÑOS. COÍN, 2016-2035.



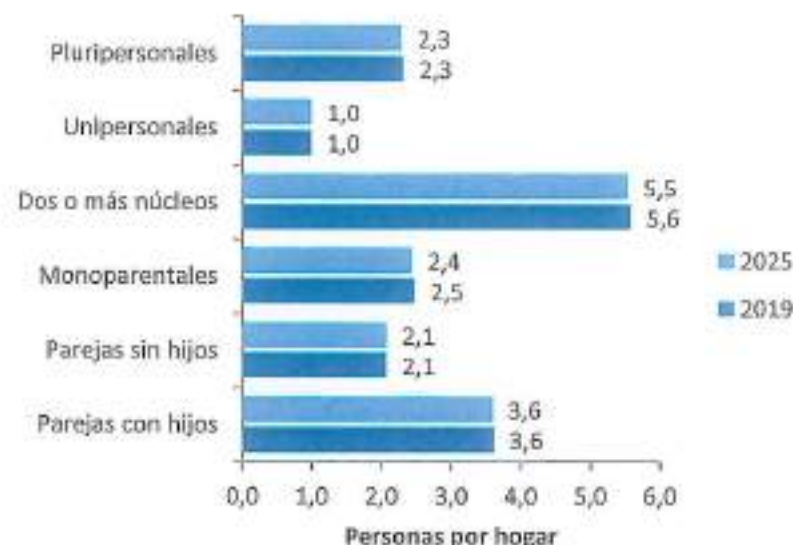
Fuente: IECA.

**(2) Proyección de hogares.**

Tomando como referencia la proyección de hogares realizada para la provincia de Málaga por el IECA, se observa que el tamaño medio de los hogares por tipología en 2025 tenderá a no cambiar el número de personas por hogar a lo que actualmente encontramos.

Por otro lado, para 2025, el número de hogares según tipología se mantendrá estable en los diferentes tipos familiares. Se observa que los principales modelos de hogar son los de dos o más núcleos, las parejas con hijos y los pluripersonales.

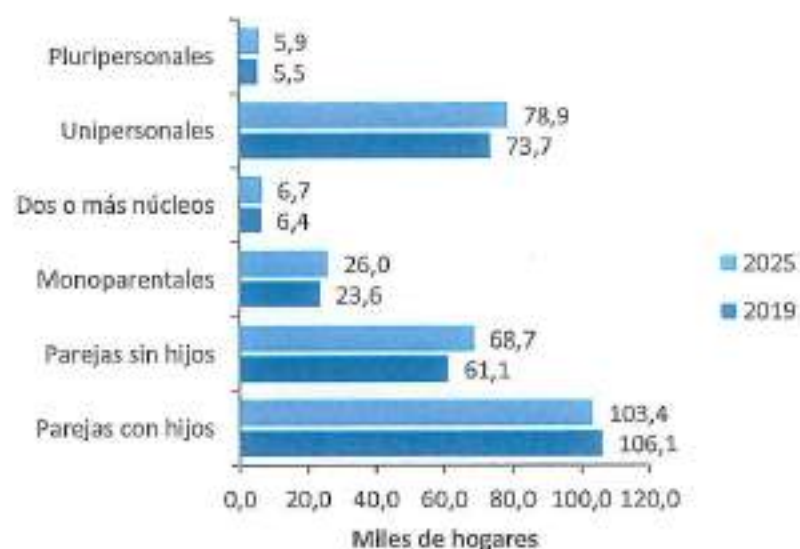
**GRÁFICO 9. TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En lo referente al número de hogares según tipología de hogar se observa el mantenimiento de hogares pluripersonales y de dos o más núcleos. Sin embargo, crecen los hogares unipersonales, los monoparentales, y las parejas sin hijos; mientras que decrecen los relativos a parejas con hijos.

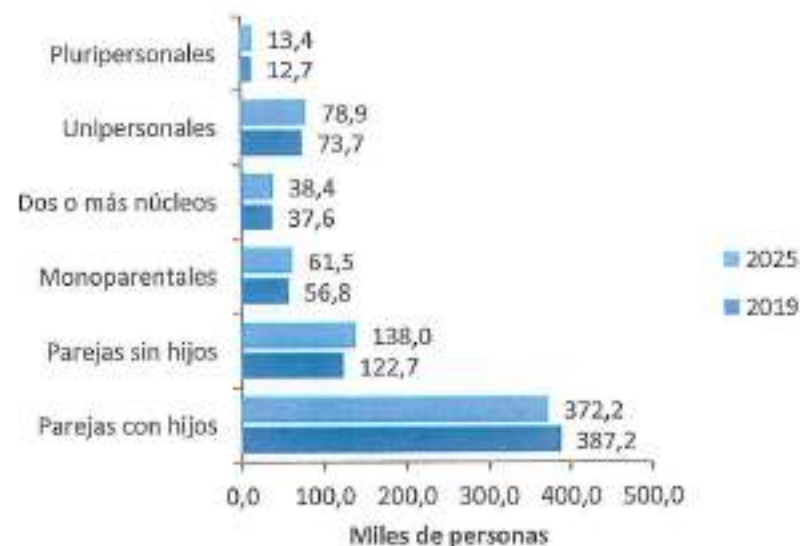
**GRÁFICO 10. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Finalmente, analizando lo referente al número de personas según tipología de hogar, la tendencia es creciente en las diferentes variantes, a excepción de las parejas con hijos, que decrecen pese a ser la tipología mayoritaria.

**GRÁFICO 11. NÚMERO DE PERSONAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

#### 4.1.4. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

Para el estudio de la necesidad y la demanda de vivienda en el municipio primero se deben definir ambos conceptos, para a continuación estimar sus valores.

- **Necesidad de vivienda:** se define como el hecho físico derivado del derecho de cobijo de las personas, organizadas en núcleos de convivencia y/o familiares. La medición se realiza en base al número de viviendas que se requieren para satisfacer las necesidades de las personas residentes en el municipio por tal de disponer de una vivienda habitable y adecuada.

La definición anterior incluye en su cálculo la necesidad de vivienda de los colectivos con recursos económicos para el acceso a la vivienda libre, los que disponen de una renta limitada y por tanto tienen un acceso difícil a la vivienda, y aquellos que carecen de cualquier medio económico. Estos últimos se engloban dentro de la categoría denominada *de exclusión residencial*, colectivo al cual satisfacer sus necesidades supone un objetivo fundamental del presente plan. Para la identificación del colectivo en exclusión social se ha utilizado la metodología ETHOS<sup>5</sup>.

- **Demanda de vivienda** se define como el cálculo del número de viviendas producido por la necesidad condicionada por los

precios de acceso (adquisición y alquiler), y por la capacidad de gasto de los núcleos de convivencia y/o familiar. La medición se realiza por número de viviendas demandadas por quintiles de precio.

De esta manera, el concepto de necesidad, por un lado, incluiría a todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades, mientras que el concepto de demanda, por otro, intervienen factores que relacionan tipo de vivienda con esfuerzo de gasto en las familias, y precios de hipotecas y alquileres, es decir alude a una referencia de mercado que sólo es aplicable, en parte, a la necesidad de vivienda.

##### (1) Necesidad y demanda de vivienda

Para conocer cuántas personas necesitan vivienda en un municipio pueden realizarse, al menos, dos procesos de cálculo e investigación:

- Mediante el estudio de los datos arrojados por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) en el que se inscriben aquellas personas que necesitan una vivienda en el municipio. Los datos son muy precisos sobre las necesidades actuales de los individuos inscritos, si bien no recoge la realidad del total de la población.

<sup>5</sup>European Typology on Homelessness and Housing Exclusion, formulada en 2005 y revisada posteriormente por FEANTSA, Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar.



- Mediante técnicas de investigación sobre necesidades de vivienda, las cuales puede realizarse a través de la investigación social, utilizando encuestas y otros métodos para estimar las necesidades de vivienda de la población.

Para la elaboración del presente Plan se han contemplado ambas vías de investigación. No obstante, por una parte, el RMDVP no dispone de solicitudes ni inscripciones en el municipio, hasta la última publicación de mayo de 2018, todo y que se han presentado las bases, se encuentran informadas favorablemente, y se tiene acceso al programa informático desde 2010. Y, por la otra, se ha llevado a cabo un proceso de encuestación. Sin embargo, esta segunda investigación, también contemplada en el proceso participativo, no ha sido de una muestra poblacional significativa que pueda aportar datos contundentes a la investigación, y por tanto, se ha descartado en el proceso de cálculo del presente apartado.

Por estas razones no habrá determinación de las necesidades y la demanda de vivienda protegida en el municipio hasta que tenga lugar la activación y actualización del Registro. No obstante, gracias al informe de los servicios sociales podemos disponer de las necesidades para las personas en exclusión residencial.

## **(2) Necesidad y demanda de vivienda protegida**

En el presente apartado se determina la necesidad y demanda en el contexto económico de Coín (precio de la vivienda y renta disponible), y en la oferta de vivienda en el municipio, del colectivo de personas que no pueden tener acceso al mercado de la vivienda en condiciones normales.

Se entienden como condiciones normales cuando se destina como máximo el 30% de los ingresos al pago de un alquiler o hipoteca. Se considerará renta insuficiente cuando una unidad de convivencia y/o familiar no tiene la capacidad económica suficiente para satisfacer la necesidad de vivienda. El umbral del 30%, todo y no tener fundamentos teóricos estrictos, se entiende como límite dado que el efecto de un coste superior para las rentas bajas supone un límite crítico a partir del cual se dejan de satisfacer otras de las necesidades fundamentales.

Dentro del colectivo se diferenciará entre las personas que disponen de una renta insuficiente y los de exclusión residencial.

- **Personas con renta insuficiente:** son aquellas que disponiendo de un ingreso mínimo, éste no es suficiente para sufragar el coste de una residencia.
- **Personas en exclusión residencial:** son aquellas que tienen una necesidad especial derivada de la ausencia de capacidad económica destinada a la vivienda, y por tanto requieren de acciones asistenciales.

Para cuantificar el número de viviendas para personas con renta insuficiente es preciso estimar precios de adquisición y de alquiler en el municipio, y la segmentación de la población por nivel de renta disponible.

Atendiendo al marco normativo en el que se apoya el presente documento, se considera la vivienda como derecho social recogido en la Constitución Española de 1978, en el Estatuto de Autonomía de Andalucía de 2007, y en la ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del

Derecho a la Vivienda en Andalucía. Por este motivo, se entiende que aquellas situaciones en las que las unidades de convivencia y/o familiares no pueden responder íntegra e independientemente a la necesidad residencial según los precios de mercado, será necesario solventar la situación desde la política pública.

Es por esto, que el grupo beneficiario clásico de las políticas de vivienda protegida son las personas con renta insuficiente y las que se encuentran en riesgo y/o exclusión social.

#### **Renta insuficiente para la compra de vivienda.**

El precio medio de la vivienda en venta en Coín es de 120.000€ según muestreo consultado en diferentes portales inmobiliarios de la Comarca, para una vivienda media de 85m<sup>2</sup> y tres habitaciones.

La amortización de la hipoteca de una vivienda de 120.000€ supone una cuota mensual al 3% de interés fijo de 343,3€, contemplando que se amortiza en 30 años, o de 686,6€ si se hace en 15 años.

A continuación, se presenta el número de viviendas, por intervalos de precio de venta, y periodo de amortización si se destina a su compra el 30% de los ingresos.

Teniendo en cuenta que la renta neta media declarada del municipio (dato más actualizado de 2015 según IECA) es de 12.529€<sup>6</sup>, se establece que para adquirir una vivienda de coste inferior a 120.000€ el

<sup>6</sup> El dato más actualizado recopilado por el IECA para el indicador de renta neta media declarada a escala municipal es de 2015 en el momento de elaboración del documento.

comprador debería destinar el 30% de su renta durante un periodo de 32 años, lo que supone un caso de renta insuficiente moderada.

#### **Renta insuficiente para el alquiler de vivienda.**

El precio medio de la vivienda en alquiler en Coín es de aproximadamente 400€/mes según muestreo consultado en diferentes portales inmobiliarios de la Comarca, para un piso en el casco urbano de Coín.

Teniendo en cuenta que la renta neta media declarada del municipio (dato más actualizado de 2015 según IECA) es de 12.529€<sup>7</sup>, se establece que para alquilar una vivienda de coste inferior a 400€/mes el comprador debería destinar el 38,3% de su renta, lo que supone un caso de renta insuficiente moderada.

#### **Necesidad de viviendas para personas en riesgo de exclusión residencial.**

Existe una situación de exclusión residencial cuando las condiciones del alojamiento no cumplen de forma adecuada con su función. Estas condiciones se agrupan en cuatro grandes dimensiones:

- **Accesibilidad:** posibilidad de disponer de una vivienda mediante los recursos económicos suficientes que exigen los sistemas de provisión residencial (públicos o privados).

<sup>7</sup> El dato más actualizado recopilado por el IECA para el indicador de renta neta media declarada a escala municipal es de 2015 en el momento de elaboración del documento.

- **Adecuación:** relación entre las condiciones de la vivienda y las necesidades de quienes la habitan (respecto a su número, servicios básicos, servicios especiales derivados de las condiciones físicas de las personas etc.).
- **Habitabilidad:** mínimos de calidad que posibilitan el desarrollo de las funciones que tiene una vivienda.
- **Estabilidad:** posibilidad de establecer un proyecto continuado de vida para quienes la habitan.

Para el estudio del fenómeno de la exclusión residencial se propone el uso del método ETHOS, el cual se sustenta sobre la base de que no padecer exclusión residencial supone disponer de vivienda en el ámbito legal, social y físico. Es decir, tener un título legal de disposición sobre la vivienda, garantizar su privacidad y su utilización para las relaciones sociales, y que cuente con las mínimas condiciones de habitabilidad. Teniendo en cuenta esto, y en función de las carencias que se den en todos o algunos de estos ámbitos, se clasifica a las personas sin hogar en cuatro categorías:

- **Sin techo:** sin alojamiento de ningún tipo, que residen en el espacio público.
- **Sin vivienda:** que residen en alojamientos temporales como instituciones, albergues, etc.
- **Con una vivienda insegura:** residiendo bajo amenaza de desahucio o desalojo, precariedad o violencia.
- **Con una vivienda inadecuada:** residiendo en construcciones insalubres y sin condiciones de habitabilidad, o en situación de hacinamiento.

A su vez, estas cuatro categorías conceptuales se subdividen en categorías operativas para el análisis de los problemas derivados de la carencia de vivienda y para la implementación, seguimiento y evaluación de políticas (Comité Económico y Social Europeo, 2011).

La estimación de este conjunto poblacional a nivel local se hace en fecha del 23 de abril de 2018, según los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Coín, que emite el informe correspondiente con datos cuantitativos adaptados a la metodología presentada anteriormente.

**TABLA 5. PERSONAS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. COÍN. JULIO 2018.**

Colectiva	Número
Personas sin techo	No se tiene constancia
Personas sin vivienda	2 <sup>a</sup>
Personas con vivienda con inseguridad constructiva	No se tiene constancia
Personas con vivienda insegura jurídicamente	5
Personas con incapacidad económica para gastos de la vivienda (alquiler)	-
Personas con incapacidad económica para gastos de la vivienda (hipoteca)	-
Personas con incapacidad económica para gastos de la vivienda (suministro de luz y agua)	-
Inseguridad habitacional derivada de situaciones de violencia en el ámbito familiar/maltrato.	1
Vivienda inadecuada (chabolismo, caravanas, estructuras temporales)	-
Infravivienda	No se tiene constancia

Fuente: Informe de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Coín, 23 de abril de 2018.

<sup>a</sup> Desde los Servicios Sociales se especifica que ambas se han trasladado al Albergue Municipal de Málaga y Estepona. En otros casos se ha dado cobijo en la iglesia de San Juan del municipio hasta su traslado.

## 4.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS: OFERTA DE VIVIENDA.

Se entiende por vivienda todo reciento estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de una persona en el momento censal.

Según el tipo de uso, una vivienda se dirá que es familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia: conventos, cuarteles, asilos, etc.).

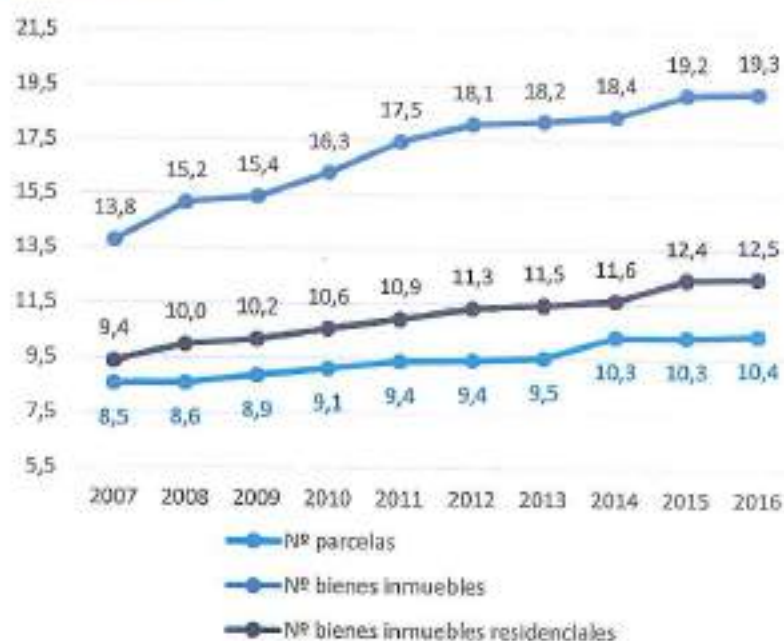
### 4.2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

A continuación se describe la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, donde se incluye un análisis sobre el grado de obsolescencia, y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Las fuentes de información de este apartado es la información del Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, y la Dirección General del Catastro, obtenida en el mes de abril de 2018, con valoración catastral para Coín del año 2.002.

Según el Dirección General del Catastro, en 2016, el número de parcelas catastrales urbanas identificadas en Coín fueron un total de 10.358, incrementándose un 21,2% respecto a 2007. Sin embargo, los bienes inmuebles contabilizados fueron de 19.262, con un aumento del 38,8% respecto a 2007. Del total de bienes, 12.452 son de naturaleza residencial (65,8%), y han aumentado desde 2007 un 32,9%.

Por otro lado, el número de solares en 2016 fue de 1.200, con un descenso respecto de 2007 del 12,8%. La dimensión de los solares se comprende principalmente entre los 501 y 1.000m<sup>2</sup> (456 unidades), y los que disponen de entre 100 y 501m<sup>2</sup> (319 unidades). Seguidamente se encuentran los que disponen de más de 1001m<sup>2</sup> (293 unidades), y los de menos de 99m<sup>2</sup> (132 unidades).

**GRÁFICO 12. NÚMERO DE PARCELAS CATASTRALES URBANAS DE COÍN. NÚMERO EN MILES.**



Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, abril de 2018.

Según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, el número total de edificios contabilizados en Coín fueron de 6.231 unidades, con

<sup>3</sup> Según el Censo de Viviendas de 2011 del INE, en su Nota Metodológica, se establece que "una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual"; mientras que "una vivienda familiar se considera no principal cuando no es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia

habitual de una o más personas. Puede ser secundaria o vacía." Los datos no se desagregan por tipologías de suelo.

un total de 10.630 inmuebles, contabilizando viviendas y locales. Los edificios con uso principal residencial son 6.227 unidades.

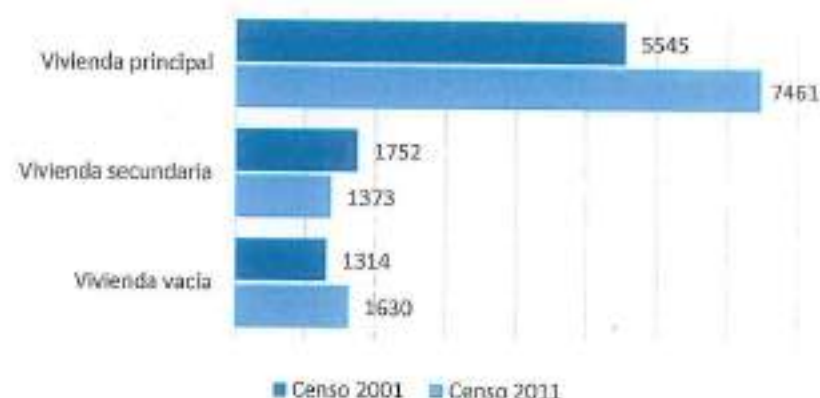
El parque de viviendas lo forman un total de 10.464 unidades, lo que supone un incremento del 20,0% respecto del Censo de 2001. Del total de viviendas existentes, 7.461 constituyen viviendas principales (71,3%), y 3.003 viviendas no principales (28,7%)<sup>3</sup>. Se observa un aumento del número de viviendas principales del 34,6%, mientras que la cantidad de viviendas no principales (viviendas secundarias y vacías) ha descendido levemente un 2,1%.

Descomponiendo la vivienda no principal, se observa que las viviendas secundarias han disminuido un 21,6%, siendo actualmente de 1.373 unidades, y suponiendo un 13,1% del total del parque residencial, frente al 20,1% que suponían en el Censo de 2001. Esta situación se puede deber a la conjunción de dos situaciones: por un lado el aumento de la presión demográfica de la aglomeración urbana de Málaga, unido al aumento del precio dentro de dicha ciudad; y a la crisis económica que ha supuesto la caída de la construcción de segundas residencias.

Sin embargo, el número de viviendas vacías es actualmente de 1.630 unidades, con un aumento del 24,1% respecto al censo anterior, y suponiendo actualmente un 15,6% del parque residencial total, frente al 15,1% que suponía en 2001. Esta situación se podría deber al creciente número de defunciones, y de viviendas secundarias que han pasado a la categoría de vacía debido al descenso de la renta neta de la

población que podría haber dejado de pasar los periodos vacacionales en sus viviendas en este municipio. Remarcar que el volumen de vivienda vacía es más alto del necesario para la rotación de la población analizada en diferentes estudios, y que lo sitúa en aproximadamente 5% del parque residencial total.

**GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA. Coín, 2001 - 2011.**



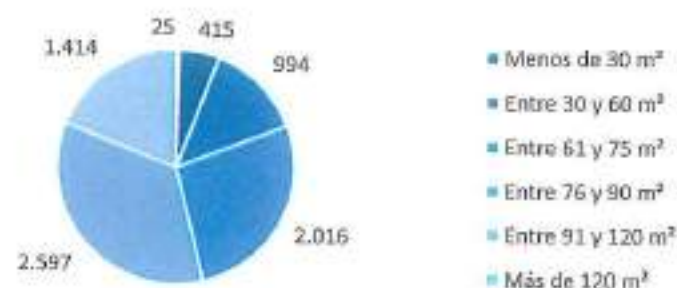
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2001 y 2011.

**(a) Características físicas de las viviendas.**

Según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, las viviendas familiares principales analizadas en función de la superficie (7.461 unidades) muestran que, en el conjunto del parque residencial, el grueso de las viviendas disponen de una superficie comprendida entre los 91 y los 120m<sup>2</sup> (34,8%), seguidas por las comprendidas entre 76 y 90m<sup>2</sup> (27,0%) y las de más de 120m<sup>2</sup> (19%). Las parcelas cuya superficie está comprendida entre los 61 y 75m<sup>2</sup> (13,3%), y las menores de 60m<sup>2</sup>

(5,9%) son minoritarias. La superficie útil media de las viviendas familiares principales son 107,0m<sup>2</sup>.

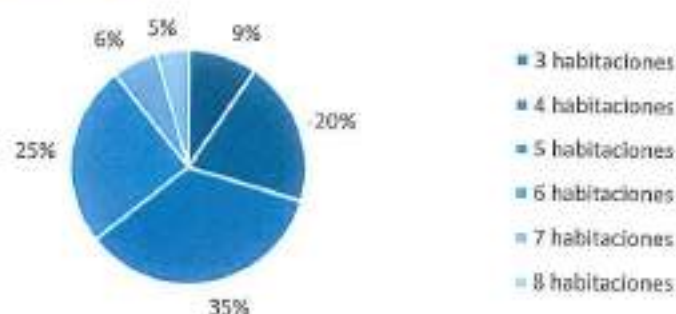
**GRÁFICO 14. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR SUPERFICIE. Coín, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

Siguiendo el mismo análisis, de las 7.461 viviendas familiares principales analizadas, la mayoría disponen de 5 habitaciones (2.542 unidades), seguidas por las de 6 habitaciones (1.834 unidades), y las de 4 habitaciones (1.469).

**GRÁFICO 15. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR NÚMERO DE HABITACIONES. COÍN, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

**(b) Estado de conservación del parque residencial.**

Del análisis de los datos de los 6.227 edificios de la localidad, según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011<sup>19</sup>, la gran mayoría se encuentra en buen estado (95,1%). Pocas edificaciones disponen de alguna deficiencia (3,4%), y tan sólo un 0,9% están en situación de mal estado, y un 0,6% en ruinas.

Por otro lado, de las 6.138 edificaciones principalmente residenciales analizadas según fecha de construcción por el Censo 2011, se observa

<sup>19</sup> "El Censo de Población y Viviendas 2011 utiliza diferentes métodos de cálculo en función del apartado de análisis. De tal manera, se obtiene por un lado, un fichero precensal realizado a partir de los registros administrativos disponibles, tomando el Padrón como elemento básico de su estructura. Y, por el otro, se realiza un trabajo de campo que incluye dos grandes operaciones: un Censo de Edificios exhaustivo que permite la georeferenciación de todos los edificios, y una gran encuesta por muestreo para conocer las características de las personas y las viviendas."

un parque residencial joven, cuya edad es principalmente inferior a los 37 años (63,1%).

**TABLA 6. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EN FUNCIÓN DEL AÑO DE CONSTRUCCIÓN. COÍN.**

	Ruinoso	Malo	Alguna deficiencia	Buena	Total
Anteriores a 1900	5	3	15	78	101
1900-1920	2	7	18	54	81
1921-1940	2	6	22	63	93
1941-1950	4	7	29	163	203
1951-1960	6	9	28	210	253
1961-1970	4	7	32	618	661
1971-1980	7	8	33	857	905
1981-1990	6	5	21	1.125	1.157
1991-2001	-	3	8	1.397	1.408
2002-2011	-	2	8	1.355	1.365
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>224</b>	<b>5.920</b>	<b>6.227</b>

(-) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo. Los datos están sujetos a los parámetros de muestreo, y por tanto la variación puede ser de aproximadamente un 30% de las viviendas.

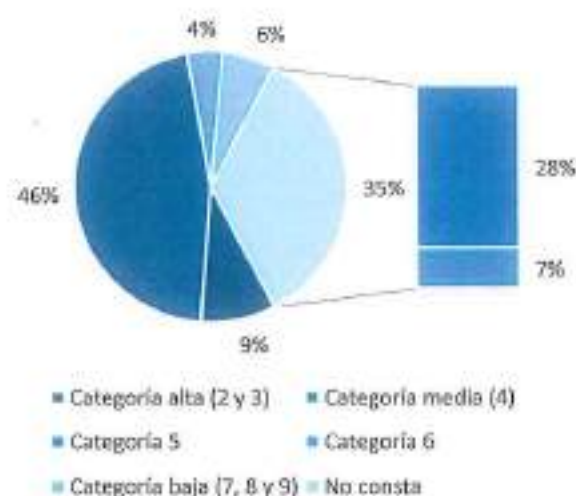
Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

Debido a que el análisis de algunos componentes sobre la edificación se realizan mediante muestro, el dato del número de edificios o viviendas en estudio, en función del parámetro, puede contener pequeñas variaciones de unidades. Por tanto, no se dispone de datos de aproximadamente el 30% de las viviendas.



Sin embargo, si analizamos los bienes inmuebles (19.180 unidades) según la calidad constructiva<sup>11</sup> según la Dirección General del Catastro en el año 2016, se observa que mayoritariamente se encuentran en la categoría 4 – media, exactamente un total de 8.822 unidades. Seguidamente, con un mayor número de viviendas, se encuentran las correspondientes a la categoría 5 (5.308 inmuebles), cuyo gradiente es calidad media baja, y la categoría 3 (1.664 inmuebles), ya considerada de calidad alta.

GRÁFICO 16. BIENES INMUEBLES SEGÚN CALIDAD CONSTRUCTIVA. COÍN, 2016.



Fuente: IECA. Explotación de los datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro, enero de 2016.

<sup>11</sup> La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción. La categoría 4 corresponde a un tipo medio, y se distribuye el resto de categorías de menor (9) a mayor (1) calidad constructiva.

(c) Accesibilidad de las viviendas.

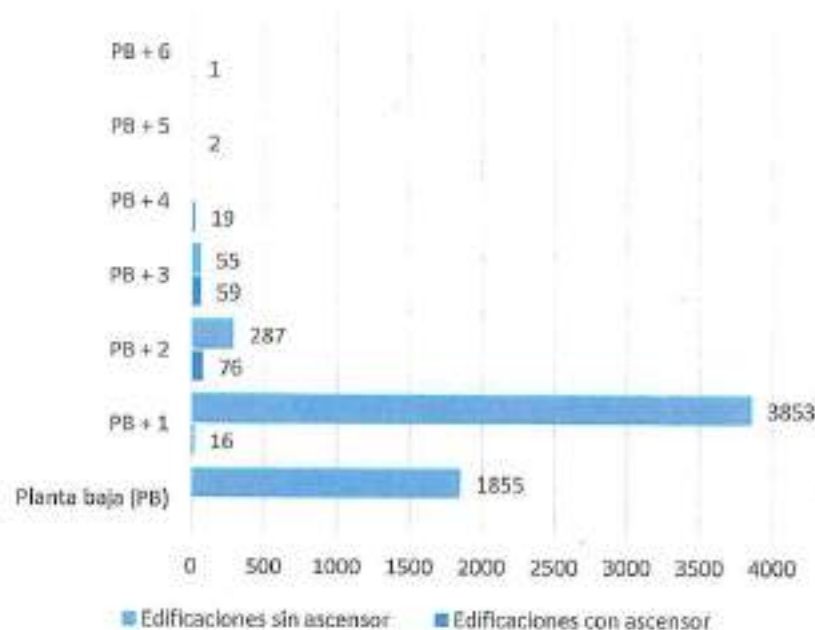
En el caso de los datos de accesibilidad a las edificaciones principalmente de viviendas según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, se observa que de los 6.231 edificios identificados, 5.532 unidades no responden a los criterios de accesibilidad<sup>12</sup> establecidos (88,8%), y 695 unidades si disponen de las medidas correspondientes (11,2%).

En el contraste de los datos obtenidos entre la accesibilidad y la disponibilidad de ascensores en las edificaciones se observa que de los 6.227 edificios analizados principalmente residenciales, la altura predominante en las edificaciones es planta baja más una altura (3.869), seguidos por los de planta baja (1.855).

Siendo los edificios de más de 4 alturas un 2,2% del parque edificatorio total, la disponibilidad de ascensor de los mismos es baja, ya que se detecta infraestructura sólo en el 57,9% de los casos. Un total de 59 edificaciones de 4 y 5 alturas requieren de un ascensor actualmente.

<sup>12</sup> Según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, se entenderá las características de la edificación en los siguientes términos: un edificio es accesible

GRÁFICO 17. EDIFICIOS POR PLANTAS. COÍN, 2011.



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

#### 4.2.2. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

Se entiende por vivienda todo reciento estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de una persona en el momento censal.

Según el tipo de uso, una vivienda se dirá que es familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia: conventos, cuarteles, asilos, etc.).

El parque de viviendas familiares de Coín es de 10.464 viviendas en 2011, según el último Censo de Población y Viviendas. De ellas el número de viviendas destinadas a vivienda principal asciende a 7.461, lo que supone el 71,3% de la viviendas familiares del municipio, mientras el número de viviendas no principales (secundarias más vacías) era de 3.003 esto es el 28,7%. Respecto a la provincia supone una incidencia relativa mayor de viviendas principales e inferior en las no principales.

TABLA 7. VIVIENDAS FAMILIARES POR TIPO. COÍN, 2011.

Territorio	Principal		No principal		Total
	Nº	%	Nº	%	
Coín	7.461	71,3	3.003	28,7	10.464
Provincia de Málaga	606.351	67,6	291.049	32,4	897.400

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

Si atendemos al régimen de tenencia de la vivienda, como es generalizado tanto a nivel estatal como andaluz, la vivienda en propiedad (pagada, con pagos pendientes y heredada) es el régimen elegido en su mayoría. El 79,6% de las viviendas principales del municipio están adquiridas por compra, frente al 13,3% que se encuentran arrendadas.

De las viviendas principales el 44,8% de las mismas se han pagado totalmente, mientras que el 28,0% tienen pagos pendientes, es decir, cargas hipotecarias. Si se compara con el conjunto de la provincia destaca el mayor porcentaje de vivienda en propiedad totalmente pagada en Coín, y de viviendas heredadas, y por el otro lado, la menor incidencia en el municipio de la vivienda alquilada y de viviendas propias con pagos pendientes.

TABLA 8. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA. COÍN, 2011.

Régimen de tenencia		Coín	Provincia de Málaga
Propia, totalmente pagada	(nº)	3.339	249.484
	(%)	44,8	41,1
Propia, con pagos pendientes	(nº)	2.092	202.532
	(%)	28,0	33,4
Propia, herencia	(nº)	505	29.322
	(%)	6,8	4,8
Alquilada	(nº)	989	79.063
	(%)	13,3	13,0
Cedida	(nº)	-	16.219
	(%)	-	2,7
Otros	(nº)	379	29.732
	(%)	5,1	4,9
<b>Total</b>	(nº)	<b>7.461</b>	<b>606.351</b>

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

### 4.2.3. VIVIENDAS DESHABITADAS

#### (1) Marco jurídico sobre viviendas deshabitadas

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda recoge varias determinaciones sobre lo que debe entenderse por vivienda en un sentido amplio y por vivienda deshabitada. Así, en su artículo 25 establece una definición de vivienda e, inmediatamente después, otra de vivienda deshabitada en los siguientes términos:

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

En sus epígrafes 2 y 3, el artículo 25, define y pormenoriza lo que ha de entenderse por vivienda deshabitada de la siguiente manera:

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá

como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

En el epígrafe 4 establece algunas excepciones. Así, quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

- a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos

exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

- b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.
- c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

En el artículo 26 de la Ley 4/2013 se concretan una serie de indicios para considerar la no habitación de una vivienda.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Tomando en consideración estas definiciones es posible determinar qué ha de entenderse por vivienda deshabitada, algo imprescindible si se quisiera poner en marcha un programa de captación de viviendas para su habitación.

## **(2) Causas de la existencia de vivienda deshabitada**

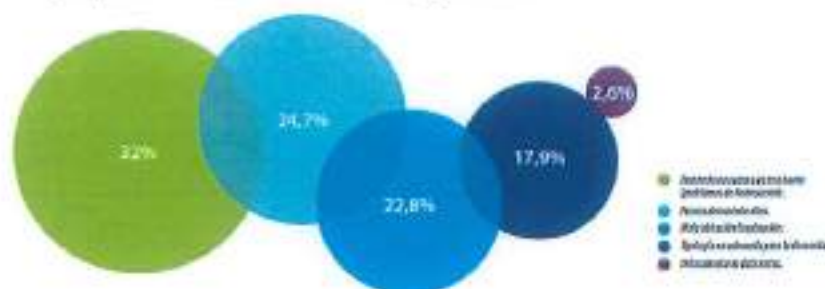
Las causas por las que parte de las viviendas vacías ni están en el mercado (en venta, alquiler u otro régimen) pueden ser diversas. Unas veces por decisión voluntaria de la propiedad (bajada de precios, estrategia comercial o demanda insolvente). Otras veces por obstáculos de carácter judicial, problemas con la obtención de licencia de primera ocupación, procesos de embargos. Y en otras ocasiones retenidas por la Sareb o entidades financieras. También se aducen razones como haber sido objeto de vandalismo u ocupación.

Según recoge el informe elaborado por TINSA "Radiografía del stock de vivienda 2016" la causa principal que explica por qué el stock de vivienda en comercialización no logra venderse es la falta de demanda y los problemas de solvencia en zonas representativas de un 32% del stock.

Se apunta que los precios son demasiado altos para la capacidad adquisitiva de los compradores, que podrían mantenerse a la espera o estar dirigiéndose hacia el alquiler. Esta situación suele coincidir con bajos niveles de stock, inferiores al 15%.

La proporción de vivienda vacía a la que se achaca un problema de ubicación, asociada a la lejanía de los cascos urbanos o zonas de interés, o a la existencia de entornos problemáticos es del 23%.

**¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse?**



Fuente: TYNSA.

**(3) Algunas cifras sobre viviendas vacías**

Entre las viviendas no principales por tipo las viviendas vacías tienen un peso importante en Coín. El número de viviendas vacías asciende a 1.630, lo que representa el 54,3% de las viviendas no principales, mientras 1.373 viviendas eran secundarias, esto es el 45,7% de las no principales, según datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

Si se compara atendiendo al total de viviendas resulta que la vivienda vacía representa el 15,6% de las viviendas familiares totales de Coín, y las viviendas secundarias suponen el 13,1% del municipio.

**TABLA 9. VIVIENDAS FAMILIARES NO PRINCIPALES POR TIPO. COÍN, 2011.**

Territorio	No principal		Total no principales		
	Secundaria	%	Vacía	%	
Coín	1.373	45,7	1.630	54,3	3.003
Provincia de Málaga	164.075	58,4	116.654	41,6	280.729

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

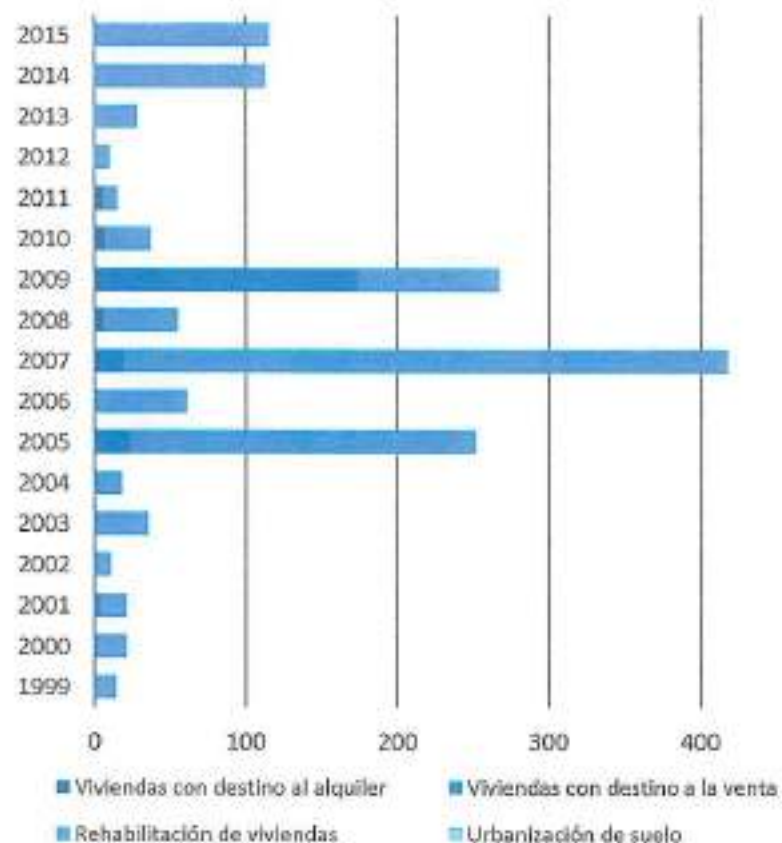
**4.2.4. VIVIENDA PÚBLICA**

**(1) Actuaciones protegidas en vivienda**

Respecto a las actuaciones protegidas en materia de vivienda predominan las actuaciones en rehabilitación de viviendas. Los datos ofrecidos por el IECA, desde 1999 hasta 2015, procedentes de la Consejería de Fomento y Vivienda, en Coín se han realizado 1.244 actuaciones en rehabilitación de viviendas, mientras que 218 han sido viviendas con destino a la venta y 29 viviendas con destino al alquiler.

El parque público de viviendas de gestión autonómica en Coín consta de 101 viviendas de promoción pública<sup>13</sup>, según el IECA a partir de la explotación de datos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

GRÁFICO 18. ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA Y SUELO. COÍN 1999-2015.



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA y Consejería de Fomento y Vivienda.

<sup>13</sup>Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o

decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

#### 4.2.5. OFERTA DE VIVIENDA

Para conocer la oferta de viviendas del municipio se cree oportuno realizar una consulta de las transacciones inmobiliarias y se repasan los principales portales inmobiliarios de internet.

##### (1) Transacciones Inmobiliarias

La revisión de las fuentes oficiales permite una aproximación al mercado inmobiliario a partir de las transacciones inmobiliarias realizadas y su evolución para la última década. El número de transacciones en 2016 fue de 180 según datos del IECA recogidos del Ministerio de Fomento, lo que supone un aumento del 30,4% respecto al año anterior. Atendiendo a la evolución destaca el desplome de las transacciones en 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis económica y el cierre de la financiación para la compra de viviendas. Desde ese año el mercado inmobiliario se ha mantenido en un número de transacciones estable, alternando ligeras subidas y bajadas hasta 2012, para a partir de ese año alternar importantes bajadas y subidas, lo que indica la volatilidad del sector.

GRÁFICO 19. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (%). Coín, 2006-2016.

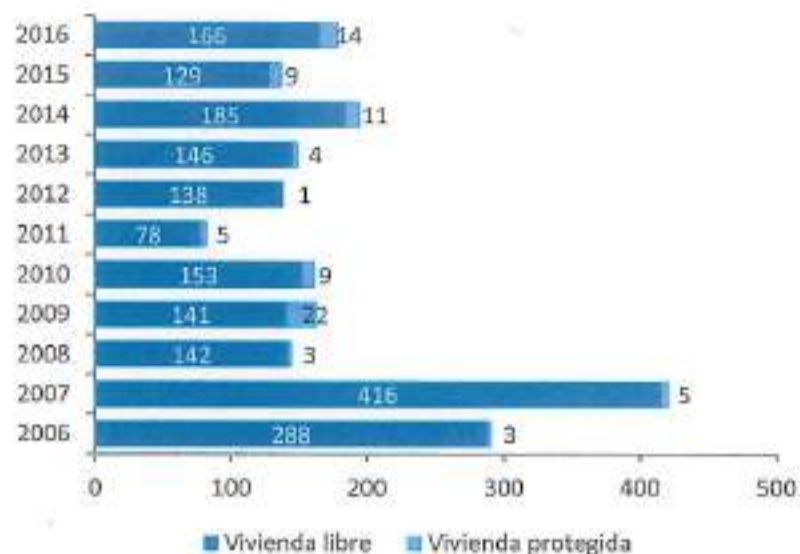


Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

Según el tipo de régimen predominan las transacciones de vivienda libre. Así, en 2016 de un total de 180 transacciones, 166 fueron de vivienda libre (esto es el 92,2% del conjunto de las transacciones) y únicamente 14 correspondían a vivienda protegida (7,7% de las transacciones). Esta preponderancia de las transacciones de vivienda libre se da en todos los años del periodo 2006-2016, superando el 90% del total de transacciones para todos los años del periodo, a excepción de 2009, donde fue ligeramente menor.



**GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS SEGÚN RÉGIMEN. COÍN, 2006-2016.**

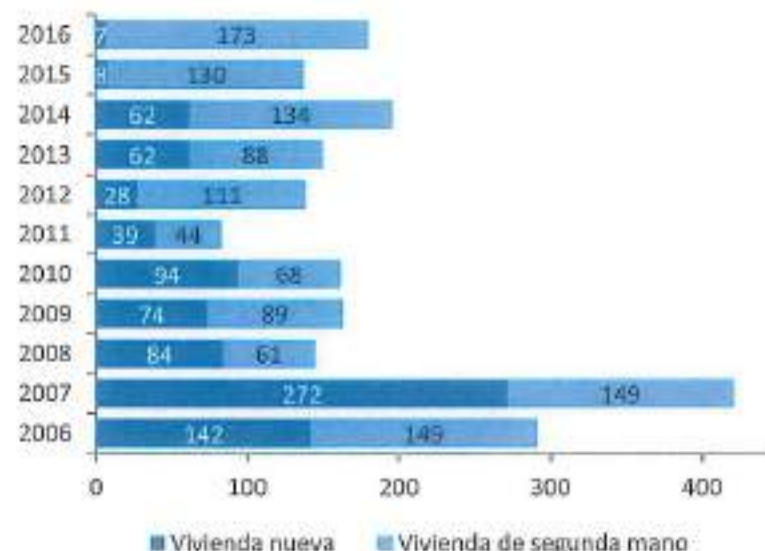


Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

En cuanto a la antigüedad predominan las transacciones de viviendas de segunda mano. En 2016 únicamente se vendieron 7 viviendas nuevas frente a las 173 viviendas de segunda mano. En términos relativos supone que el 96,1% de las transacciones fueron viviendas de segunda mano, frente a tan sólo el 3,9% de viviendas nuevas. Atendiendo a la evolución, se aprecia un cambio en la tipología de transacciones según la antigüedad de la vivienda. Así, si hasta 2011 se mantenían equilibradas en unos niveles similares las cifras de transacciones de vivienda nueva y de segunda mano, a partir de 2012 gana importancia

la venta de viviendas de segunda mano, siendo la mayoría de las transacciones en los dos últimos años (más de un 90%).

**GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS SEGÚN ANTIGÜEDAD. COÍN, 2006-2016.**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

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

#### 4.3.1. POT DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (se aprueba por el Decreto 308/2009, de 21 de julio, publicado en Boja nº 142 de 23 de julio de 2009) es el documento de planeamiento subregional de referencia para el municipio de Coín.

#### CONTEXTO RESIDENCIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA.

Por sus rasgos físicos, su menor grado de ocupación y sus menores costes, el ámbito territorial del presente Plan Municipal continuará absorbiendo y acogiendo las nuevas actuaciones residenciales y productivas de la aglomeración.

*"En el Valle del Guadalhorce, donde se localizan los municipios de Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Coín, Cártama y Pizarra, las dinámicas de crecimiento presentan una marcada directriz, apoyada fundamentalmente en las vías de comunicación con la capital de la provincia, y se convierten en territorios de acogida de una importante población, que desarrolla su actividad en la aglomeración y reside en las ciudades del Valle, así como de viviendas de segunda residencia que encuentran en estos territorios de topografía suave y buenas comunicaciones, el soporte adecuado para implantarse. El municipio de Pizarra, hace una apuesta importante desde su planeamiento general por la implantación del uso turístico (el 72% de su suelo urbanizable),*

*apoyado en la vía de comunicación que une con el núcleo de Cártama (A-7054) a fecha de hoy aún no desarrollado."*

Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga.

#### ARTÍCULO 15. LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE LA AGLOMERACIÓN URBANA.

1. El Plan incorpora al sistema de asentamientos como Áreas de Oportunidad de carácter metropolitano los ámbitos identificados en el Plano de Ordenación, que tienen por finalidad contribuir a la requalificación territorial y mejorar la organización y estructuración interna de la aglomeración urbana, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal.
2. La localización propuesta por el presente Plan para cada Área de Oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o el Proyecto de Actuación en su caso, delimitar con precisión el suelo afectado a cada Área, con los condicionantes establecidos en la ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad.
3. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las Áreas de Oportunidad Metropolitana no computará 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.

4. En el caso de las Áreas de Oportunidad de contenido productivo, los municipios afectados, una vez desarrolladas las Áreas en un ochenta por ciento (80%), podrán solicitar la modificación del Plan para proceder a la ampliación de las mismas en las condiciones establecidas en el apartado anterior, y con los criterios previstos en cada caso en la correspondiente Ficha del Área de Oportunidad.

5. La ordenación de las Áreas de Oportunidad se efectuará conforme a lo establecido en el Título Segundo de esta Normativa y en las Fichas correspondiente a cada Área de Oportunidad.

Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga.

El artículo 20, Identificación de las Áreas de Oportunidad, recoge que en el municipio de Coín se localizan cuatro, dos de ellas con viviendas. La primera de estas dos, B-6. *Miralmonte-Sierra Gorda*, es de carácter residencial y su finalidad es satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas, con destino preferente a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

La segunda de las Áreas de Oportunidad en la que se contemplan actuaciones residenciales busca la dinamización turística del interior de la aglomeración, recogiendo establecimientos hoteleros, viviendas y las dotaciones, equipamientos y servicios que demande la población vacacional y turística y que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo: C-6. *Pereñas*.

Según el artículo 21, los criterios para la ordenación de las Áreas de Oportunidad serán los siguientes:

3. En las áreas de contenido residencial, entre el cincuenta y cinco por ciento (55%) como mínimo, y el sesenta y cinco por ciento (65%) como máximo, del número de viviendas se destinará a vivienda sometidas a algún régimen de protección, debiendo reservarse el quince por ciento (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.

4. En las áreas de dinamización turística, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá las siguientes condiciones:

*Se destinarán mayoritariamente a establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación, a instalaciones destinadas a acoger otros servicios calificados como turísticos por la legislación sectorial, así como otras instalaciones, edificaciones y equipamientos vinculados funcionalmente a los anteriores, previa justificación en el planeamiento urbanístico correspondiente.*

*La edificabilidad para uso residencial no será superior al treinta y cinco por ciento (35%) del total de cada ámbito de ordenación y no serán compatibles los usos industriales.*

*Se garantizará un diseño urbano adaptado a la morfología y tipología de los cascos urbanos existentes, evitando cualquier incidencia visual negativa sobre los mismos.*

Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga.

**ÁREA DE OPORTUNIDAD B-6. MIRALMONTE - SIERRA GORDA.**

El Área de Oportunidad de Miralmonte - Sierra Gorda se ubica en el extremo occidental del eje de Alhaurín de la Torre - Alhaurín El Grande-Coín. Su accesibilidad se garantiza por situarse en el nudo de conexión del vial multimodal b.3 con la A-355 que conduce a su vez por el norte con la A-357. Este viario conecta además esta Área de Oportunidad con otras dos áreas productivas (A-4 y A-6) lo que minimiza la distancia de los desplazamientos recurrentes por causas laborales.

La ficha establece los siguientes *Criterios de actuación*:

En la ordenación se procurará que los espacios libres se vinculen a los cauces de aguas que transcurren por el ámbito, conformando parques lineales.

Se restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando prioridad a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

La densidad no será inferior a 40 viviendas por hectáreas.

El desarrollo de esta actuación estará condicionado a la ejecución del Eje radial b.3, al menos entre la A-355 y la MA-3304 (Variante Norte de Alhaurín El Grande).

**ÁREA DE OPORTUNIDAD.C-6. PEREILAS.**

Se localiza en el extremo occidental del término municipal de Coín, junto a la A-355, aprovechando su posición de charnela de la aglomeración de Málaga y la Costa del Sol. Se plantea un Área de Oportunidad con el objetivo diversificar las opciones o contenidos del destino turístico de Coín, y logras atraer un nuevo segmento de visitantes a la aglomeración urbana, y se ponen en valor recursos en ámbitos diferentes y complementarios con la oferta litoral.

Los *Criterios de actuación* que marca la correspondiente ficha son:

Los suelos del Área de Oportunidad se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo del municipio de Coín.

La ordenación de los suelos procurará la integración de las edificaciones residenciales existentes, se apoyará en los caminos principales que discurren por el ámbito y se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes, procurando que no se produzca alteración de las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación.

La ordenación procurará la compatibilidad con los valores ambientales del entorno, especialmente con el río Pereila y las sierras que constituyen su principal activo turístico.

El Planeamiento urbanístico deberá garantizar la correcta integración en la ordenación de la carretera autonómica A-7102, a través de la cual debe resolverse el acceso viario de la actuación.

El acceso rodado se realizará desde la carretera A-355, debiendo garantizarse el mantenimiento de la funcionalidad de esta vía de comunicación entre Coín y Monda.

La máxima edificabilidad total será de 0,15 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo. El número mínimo de plazas en establecimientos hoteleros en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de cuatrocientas (400) debiendo garantizarse que al menos el cincuenta por ciento de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro (4) estrellas.

Los instrumentos de planeamiento municipal establecerán las condiciones de ordenación que garanticen que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros.

#### 4.3.2. ADAPTACIÓN DEL PGOU 1997 DE COÍN A LA LOUA

La evolución del planeamiento vigente en el municipio de Coín pasa por una actualización del planeamiento vigente, el PGOU '97, para adaptarse a los requerimientos de la LOUA, justificándose esta adaptación por los motivos que se exponen:

1. La LOUA requiere que los municipios adapten su Planeamiento General a la nueva ley, mediante adaptaciones totales o parciales. La adaptación parcial, como es el caso de Coín, requiere que al menos se alcance al conjunto de determinaciones de ordenación estructural y blindando la futura aprobación de modificaciones del planeamiento general a partir de los 4 años siguientes de la aprobación de la LOUA en caso de que no hubiese habido adaptación del plan general.
2. Se tiene en cuenta también el pacto por la vivienda en Andalucía y el Decreto 11/2008, con especial atención al procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos en la LOUA para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento en materia de reservas de terreno destinadas a vivienda protegida (art 74.3 LOUA)
3. Facilitar y potenciar el desarrollo de políticas públicas dirigida a conseguir una vivienda digna para los habitantes del municipio con un planeamiento adaptado a la Ley.
4. Atender a las necesidades de vivienda del municipio, y en especial, a las de los habitantes con menos recursos o más

Jóvenes, impulsando preferentemente la construcción de vivienda protegida.

En materia de vivienda, la adaptación afecta a la reserva de vivienda protegida en sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada no aprobada inicialmente antes del 20/01/2007 y las áreas de Suelo Urbano No Consolidado que con ordenación pormenorizada no aprobada inicialmente antes del inicio del trámite del documento de adaptación del PGOU.

Para la reserva de vivienda protegida, el art 10.1.A.b) de la LOUA determina que cada área o sector con uso residencial deberá tener unas reservas mínimas del 30% de la edificabilidad, siempre que la ordenación pormenorizada del sector no haya sido aprobada antes del 20/01/2007. En el municipio se realizan correcciones para el aumento de la densidad, si bien la edificabilidad queda fija, en los sectores obligados a cumplir la normativa de reserva para vivienda protegida.

**TABLA 10. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. COÍN.**

Ámbito	Sup.	Edif. bruta	Máx. edificabilidad	Edif. mínima VPO	Densidad	Nº viviendas
UE 06	16155	0,7	11309	3392,7	52	84
UE 07	9230	0,973	8981	2894,3	75	69
UE 12	3910	1,28	5005	1501,5	60	24
UE 15	7118	0,7	4982	1494,6	55	39
UE 19	8640	0,64	4250	1275	55	37
UE 26	3755	0,86	3240	972	40	15
UE 28	4560	0,65	2964	889,2	64	29
UE 29	6330	0,76	4800	1440	32	20
UE 35	6080	0,52	3159	947,7	14,8	9
UE 38	2100	1,8	3795	1138,5	95	20
UE 43	1524	ORDENANZA(1,27)	ORDENANZA	30% edif res	75	11
UE 44	1600	1,15	1850	555	60	10

Fuente: elaboración propia a partir de los datos extraídos de la Adaptación del PGOU 1997 de Coín a la LOUA.

**TABLA 11. SUELO URBANIZABLE. COÍN.**

Ámbito	Sup.	Edif. bruta	Máx. edificabilidad	Edif. mínima VPO	Densidad	Nº viviendas
SUPR 1	13890	0,911	12654	3796,2	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 5	14050	0,911	12600	3840	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 7	8730	0,911	7953	2385,9	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 9	18720	1	18720	5616	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 13	12560	1	12560	3768	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 14	24280	0,911	22119	6635,7	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 17	27550	0,3	8265	2479,5	75	SEGÚN PPARCIAL
SUPR 19	34600	0,3	10380	3114	75	SEGÚN PPARCIAL

Fuente: elaboración propia a partir de los datos extraídos de la Adaptación del PGOU 1997 de Coín a la LOUA.

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

##### 4.4.1. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RMDVP) es un instrumento cuyos objetivos son dos:

- establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.

El Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los Ayuntamientos están obligados a **crear, mantener y actualizar** de manera permanente los Registros Públicos Municipales. Las bases reguladoras de los registros de demandantes deben contener y responder a cuatro funciones:

- establecer el procedimiento y los criterios específicos de adjudicación de las viviendas protegidas en el municipio.

- Definir el sistema, procedimiento y los criterios de selección de las personas adjudicatarias.
- Regular la competencia para la emisión de los actos administrativos que la gestión del Registro requiere.
- Aprobar el modelo de solicitud de inscripción.

En Coín es conveniente activar la actualización y garantizar el mantenimiento del Registro, pues se trata de una importante herramienta para el establecimiento de objetivos en materia de vivienda a nivel municipal. El RPMDVP está regulado por la "Ordenanza Municipal Regulatora por la que se establecen las bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Coín", aprobado en sesión del Pleno del Ayuntamiento de abril de 2010, y publicado en el Boletín de la Provincia de Málaga nº 105, del 3 de junio de 2010.



## 4.4.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

El Ayuntamiento de Coín está elaborando en formato SIG/GIS (*Sistemas de Información Geográfica - Geographic Information System*) un censo del patrimonio municipal. A continuación se presentan los resultados obtenidos para uso residencial y otros usos.

## USO RESIDENCIAL.

Situación	Sup. suelo	Sup. Const.
C/ Pablo Ruiz Picasso, 5.Coin 29100-Málaga	60 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 7.Coin 29100-Málaga	49 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 9.Coin 29100-Málaga	192 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 11.Coin 29100-Málaga	68 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 13.Coin 29100-Málaga	64 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 15.Coin 29100-Málaga	60 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
C/Pedro González Domínguez, 7.Coin 29100-Málaga	208 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 9.Coin 29100-Málaga	207 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 11.Coin 29100-Málaga	203 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 13.Coin 29100-Málaga	207 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 15.Coin 29100-Málaga	225 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 19.Coin 29100-Málaga	173 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 17.Coin 29100-Málaga	176 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
C/Bartolomé Abelenda, s/n. Coin 29100-Málaga	42 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 14. Coin 29100-Málaga	198 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>

Situación	Sup. suelo	Sup. Const.
C/Urbano Pineda, 18.Coin 29100-Málaga	201 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>
Pz.Mercado, s/n. Coin 29100-Málaga	78 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 20.Coin 29100-Málaga	205 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 16.Coin 29100-Málaga	202 m <sup>2</sup>	184 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 1.Coin 29100-Málaga	399 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>
C/Ángeles, 11.Coin 29100-Málaga	319 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>
C/ Pedro González Domínguez, 5.Coin 29100-Málaga	196 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 2.Coin 29100-Málaga	205 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 4.Coin 29100-Málaga	201 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 6.Coin 29100-Málaga	197 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 8.Coin 29100-Málaga	203 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 10.Coin 29100-Málaga	197 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>
C/Urbano Pineda, 12.Coin 29100-Málaga	213 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 17.Coin 29100-Málaga	60 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 19.Coin 29100-Málaga	57 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 87.Coin 29100-Málaga	53 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 85.Coin 29100-Málaga	51 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 89.Coin 29100-Málaga	53 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 91.Coin 29100-Málaga	60 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 95.Coin 29100-Málaga	66 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 97.Coin 29100-Málaga	51 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 99.Coin 29100-Málaga	64 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 21.Coin 29100-Málaga	59 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 23.Coin 29100-Málaga	57 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 25.Coin 29100-Málaga	59 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
C/ Pablo Ruiz Picasso, 27.Coin 29100-Málaga	60 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

Situación	Sup. suelo	Sup. Const.
C/ Pablo Ruiz Picasso, 29.Coin 29100-Málaga	63 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 101.Coin 29100-Málaga	51 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 105.Coin 29100-Málaga	49 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
C/Espíritu Santo, 107.Coin 29100-Málaga	59 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>

#### SUELO SIN EDIFICAR.

SITUACION	Sup. parcela
Cm Cementerio del 47 Suelo Coin 29100-Málaga	107 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 48 Suelo Coin 29100-Málaga	107 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 82 Suelo Coin 29100-Málaga	97 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 55 Suelo Coin 29100-Málaga	107 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 50 Suelo Coin 29100-Málaga	104 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 83 Suelo Coin 29100-Málaga	97 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 81 Suelo Coin 29100-Málaga	155 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 49 Suelo Coin 29100-Málaga	101 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 54 Suelo Coin 29100-Málaga	114 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 46 Suelo Coin 29100-Málaga	119 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 51 Suelo Coin 29100-Málaga	103 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 84 Suelo Coin 29100-Málaga	104 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 85 Suelo Coin 29100-Málaga	94 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 53 Suelo Coin 29100-Málaga	105 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 86 Suelo Coin 29100-Málaga	89 m <sup>2</sup>
Cm Cementerio del 87 Suelo Coin 29100-Málaga	105 m <sup>2</sup>

SITUACION	Sup. parcela
CI Gaucin 295 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	657 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 272 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	601 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 273 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	598 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 274 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	598 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 275 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	598 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 276 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	595 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 277 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	601 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 271 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	600 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 279 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	610 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 280 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	611 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 281 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	665 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 282 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	659 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 283 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	645 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 296 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	628 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 300 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	655 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 298 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	632 m <sup>2</sup>
CI Genalguacil 297 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	634 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 284 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	648 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 285 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	664 m <sup>2</sup>
CI Gaucin 301 BI:0 Suelo Sierra Gorda Coin 29100-Málaga	658 m <sup>2</sup>

SITUACION	Sup. parcela
CI Genalguacil 299 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	630 m2
CI Gaucin 302 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	656 m2
CI Gaucin 303 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	661 m2
CI Algatocin 350 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	589 m2
CI Algatocin 349 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	599 m2
CI Algatocin 351 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	601 m2
CI Algatocin 356 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	594 m2
CI Gaucin 357 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	592 m2
CI Gaucin 355 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	596 m2
CI Algatocin 358 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	600 m2
CI Gaucin 363 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	601 m2
CI Gaucin 359 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	600 m2
CI Algatocin 348 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	594 m2
CI Algatocin 352 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	586 m2
CI Algatocin 353 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	595 m2
CI Algatocin 354 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	596 m2
CI Algatocin 360 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	596 m2
CI Algatocin 364 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	594 m2
CI Algatocin 362 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	597 m2

SITUACION	Sup. parcela
CI Gaucin 361 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	604 m2
CI Algatocin 313 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	606 m2
CI Algatocin 314 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	609 m2
CI Algatocin 315 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	609 m2
CI Algatocin 316 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	604 m2
CI Algatocin 317 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	612 m2
CI Genalguacil 324 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	604 m2
CI Algatocin 318 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	616 m2
CI Genalguacil 325 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	613 m2
CI Algatocin 319 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	613 m2
CI Genalguacil 326 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	611 m2
CI Algatocin 320 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	618 m2
CI Genalguacil 327 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	614 m2
CI Algatocin 321 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	614 m2
CI Genalguacil 328 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	612 m2
CI Algatocin 322 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	621 m2
CI Genalguacil 329 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	617 m2
CI Algatocin 323 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	613 m2

SITUACION	Sup. parcela
Cl Genalguacil 330 Bl:0 Suelo Sierra Gorda Coín 29100-Málaga	616 m2
Ur Las Delicias 126 Suelo Coín 29100-Málaga	698 m2
Cl Aurora 82 Suelo Coín 29100-Málaga	138 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	2.147 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	566 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	517 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	541 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	529 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	530 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	552 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	744 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	528 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	527 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	540 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	530 m2
Ur Los Montecillos Suelo Coín 29100-Málaga	530 m2

#### OTROS USOS.

Situación	Sup. suelo	Sup. Const.	Uso
Pz.Mercado, s/n.Coín 29100-Málaga	25 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	Comercial
C/Urbano Pineda, 2.Coín 29100-Málaga	39 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	Industrial

*BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS*

---

## 5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

### 5.1. OBJETIVOS

En el presente bloque se definen los objetivos y estrategias establecidos por el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo para el municipio de Coín para satisfacer las necesidades estudiadas y subsanar las deficiencias en materia de vivienda. La definición de objetivos y estrategias se apoya en el estudio anteriormente presentado en el bloque de análisis y diagnóstico, en la participación ciudadana así como en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda.

Los objetivos fundamentales son siete, y se enmarcan en tres ejes de acción prioritarios: la **vivienda**, la **rehabilitación**, y la **información y gestión**.

Cada uno de los ejes es abordado desde una componente temporal que recoge el momento presente (lo existente), para poner en valor su potencialidad y alcance máximo, y el futuro, a través de las proyecciones y líneas que se marcan, para tomar la dirección deseada, y favorecer un desarrollo armónico y consciente del municipio en materia de vivienda.



**Eje 1: La Vivienda**

El eje relativo a la vivienda responde al parque residencial en un estado de conservación adecuado a su función.

**(1) Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.**

Este objetivo persigue la puesta en uso del parque existente en la actualidad como paso previo a la creación de nuevas opciones de habitación.

**(2) Facilitar la ampliación del parque residencial.**

Cuando el parque de viviendas vacías y no utilizadas no es suficiente para abastecer las necesidades de vivienda del municipio, se hace necesario la proyección de nueva vivienda. Esta proyección tiene dos vertientes fundamentales:

- Dar solución a la demanda existente y preparar un escenario futuro favorable para el desarrollo del municipio.
- Concordancia con el resto de vectores de desarrollo municipal, marcados por el planeamiento tanto autonómico como municipal.

**Eje 2: La Rehabilitación**

El eje relativo a la rehabilitación responde al parque residencial en un estado de conservación no adecuado a su función, o con condiciones mejorables para sus usuarios. Entre las condiciones más comunes y necesarias de rehabilitación del parque residencial en Coín figuran la

accesibilidad para personas con movilidad reducida y la adaptación energética de las viviendas a los estándares de consumo actuales.

**(3) Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.**

El presente objetivo, que responde a un marco conceptual general marcado por la administración autonómica, tiene en el caso de Coín un carácter preventivo, ya que los informes remitidos por urbanismo y servicios sociales municipales, no acusan situaciones de infravivienda. No obstante, dada la gravedad y repercusiones urbanas y sociales de este apartado, el objetivo persigue la atención y en su caso, detección temprana de anomalías sociales y habitacionales que puedan derivar en situaciones de infravivienda.

**(4) Fomentar la rehabilitación residencial.**

La vivienda digna y adecuada a las condiciones de sus usuarios, desde el cumplimiento de la legalidad vigente en primer lugar, hasta el incremento del confort ambiental doméstico de los ciudadanos de Coín y el comportamiento respetuoso con el medio ambiente en general, y la reducción de la demanda energética en particular son los elementos que articulan este objetivo, que por su naturaleza resulta amplio en su aplicación.

Además, por sus diferentes escalas de actuación y grados de impacto en los beneficiarios de las actuaciones recogidas en este objetivo, se puede actuar desde la iniciativa del usuario privado, comunidades de vecinos y también desde el interés municipal.

**(5) Incentivar la rehabilitación urbana.**

El segundo grado de aproximación a la vivienda es el entorno urbano que la caracteriza y cualifica.

La actuación sobre el entorno urbano es un modo efectivo para incidir en la vivienda, puesto que regenera el medio en que se inscribe esta, y la mejora de un modo más amplio.

En el caso de Coín, cuyo estado de conservación urbano general es bueno, la atención ha de recaer principalmente en cuestiones relativas a la accesibilidad y concordancia en los modos de movilidad haciendo compatible al peatón con el vehículo rodado.

**Eje 3: Información y Gestión**

Desde el presente documento, se ha querido dotar a este Eje con mayor peso específico del propuesto en las directrices autonómicas, puesto que se estima que es de importancia clave para aumentar el alcance del plan, puesto que implica a los ciudadanos, y además tiene una relación entre los recursos económicos asignados y el impacto que se recibe que lo hacen una pieza de importancia muy destacada.

**(6) Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.**

Como se describirá posteriormente, hay una serie de ayudas e incentivos estatales y autonómicos que persiguen favorecer a los usuarios finales en diversas materias relativas a la vivienda. El objetivo es hacer llegar esta información a la población para permitir la promoción privada de la mejora del parque residencial asistida en su caso por las instituciones.

**(7) Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.**

Este objetivo resulta fundamental para poner a Coín en el contexto autonómico y nacional respecto a los planes y programas vigentes y futuros, favoreciendo la participación municipal en dichos programas y evitando el colapso de las oficinas municipales, que es motivo frecuente del vencimiento de plazos y el desistimiento a optar por ayudas y programas disponibles.

Este objetivo tiene una vertiente propositiva y otra de revisión y gestión de los procesos en curso.



## 5.2. ESTRATEGIAS

Esta sección corresponde a la ramificación de los objetivos planteados en la sección anterior, y es la antesala de las actuaciones a realizar para la consecución de toda la cadena. Se especifica en el siguiente desarrollo el Eje en el que se inserta:

**Eje 1: La Vivienda****A. Reducir y mitigar los desahucios.**

Dentro del objetivo de "Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente" se encuentra en primer lugar no aumentar la demanda de vivienda, es decir, favorecer que los ciudadanos conserven sus viviendas. Para ello, además de asesorar a las familias afectadas sobre las posibilidades de que disponen en caso de riesgo de desahucio, se articulan ayudas económicas para hacer frente a estas situaciones.

**B. Fomentar el alquiler de viviendas.**

Esta estrategia persigue atender la demanda de vivienda existente, favoreciendo un régimen de tenencia alternativo a la propiedad, que suponga un impulso más dinámico en el sector, y contribuya a la movilidad de la población acorde con su situación. Para ello, además de ofrecer ayudas y otras ventajas a la población, se ofrece información de utilidad para contribuir a decisiones adaptadas a cada unidad de convivencia.

**C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.**

Se detectan viviendas con deficiencias de primer orden que afectan al uso digno de esta, como la seguridad, accesibilidad, y salubridad, y de segundo orden, como el comportamiento energético, y se favorece en unos casos medidas para mejorarlas por parte de los usuarios y por otro, se promueven mejoras por el propio Ayuntamiento. Además de esto, a través de permutas de viviendas, permitir la adecuación de estas a las unidades de convivencia que las habitan.

**D. Fomento de la compra de viviendas.**

Se favorece la compra de viviendas a sectores de la población con menos posibilidades, como los jóvenes para poder acceder al mercado y establecerse en el municipio, y así aportar vida y generar riqueza.

**E. Ampliar el parque residencial de viviendas.**

Tras poner en valor y uso el parque de viviendas disponible, se cuantifica la necesidad de nueva vivienda, y se generan en consecuencia nuevas unidades que satisfagan los requerimientos habitacionales.

Para ello se establecen una serie de acciones que implican a las administraciones, promotores privados y a uniones de ciudadanos en modo de cooperativa, para generar viviendas a través de medios convencionales y otros como la autoconstrucción, o la aportación de trabajo personal, que serán dispuestas en régimen de propiedad, alquiler o cesión de uso.

#### ***F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.***

Para permitir que se active la construcción de viviendas, se facilita que el Ayuntamiento pueda aportar suelo y edificios de su titularidad a agentes interesados en su generación como sociedades cooperativas de vivienda, de tal modo que los promotores, el Ayuntamiento y los usuarios finales resulten beneficiados por estas operaciones articuladas de manera conjunta.

#### ***G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.***

Esta estrategia no se aplica en el caso de Coín, ya que no presenta situaciones extremas de habitabilidad. El trabajo aquí consiste en la prevención de situaciones anómalas, a través del contacto entre los servicios sociales y los agentes urbanísticos, de tal modo que haya un protocolo de actuación en caso de necesidad, que no permita el mantenimiento ni proliferación de estas situaciones.

#### **Eje 2: La Rehabilitación**

#### ***H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.***

Esta estrategia, resulta muy amplia por su naturaleza, y persigue detectar situaciones deficientes o mejorables respecto al parque físico de viviendas, y por otra parte respecto a las personas afectadas.

A partir de ahí, persigue promover desde la actuación directa del Ayuntamiento o la ejecución de la obligación de su mantenimiento por

parte de los propietarios, al favorecimiento de las mejoras a desarrollar sobre edificios colectivos de viviendas, adecuación de seguridad de utilización y accesibilidad, intervención en viviendas con residentes de edad avanzada, y viviendas inseguras.

#### ***I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.***

Se potencia la rehabilitación energética por parte de la administración, de los edificios colectivos residenciales de titularidad pública donde habitan sectores de la población con menores recursos económicos, y por otro lado actuaciones de rehabilitación promovidas por usuarios privados.

#### ***J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.***

Se establecen unas Áreas de Rehabilitación Integral, para poner el peso de la rehabilitación urbana en zonas específicas con mayor estado de deterioro físico y/o social, para ejercer de motor de cambio en el entorno, más allá del propio mantenimiento y decoro del municipio.

Eje 3: Información y Gestión

**K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.**

Se busca la asistencia técnica y la información a la ciudadanía para facilitar la opción a las ayudas públicas disponibles, así como de la conveniencia de optar a ellas. Además, se articula la participación continuada de los ciudadanos en la mesa de la vivienda para tener una información actualizada y vigente a lo largo del periodo de desarrollo del plan.

**L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.**

Se trabaja con el plan de vivienda y sus ramificaciones, estableciendo colaboraciones interadministrativas, haciendo seguimiento del plan, desarrollando y actualizando el registro de suelos y propiedades municipales, registro de solares y ruinas, estado del parque de vivienda, y materias afines a esta.

EJES		VIVIENDA			REHABILITACIÓN			INFORMACIÓN Y GESTIÓN			
OBJETIVOS	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.			2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	3. Ampliar el suelo de uso residencial.	4. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	5. Fomentar la rehabilitación residencial.		6. Incentivar la rehabilitación urbana.	7. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	8. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.
	ESTRATEGIAS	A. Reducir y mitigar los desahucios.	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	A. Ampliar el parque residencial de viviendas.	A. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	A. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	A. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	B. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.	A. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	A. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.

*BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.*

---

## 6. PROGRAMA DE ACTUACIONES

En el presente bloque se formula el Programa de Actuaciones del Plan, definiendo las relativas al acceso a la vivienda, la rehabilitación y la información y gestión.

### 6.1. MEMORIA

#### 6.1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Programa de Actuaciones del presente PMVS sigue las estrategias planteadas en el bloque anterior para alcanzar los objetivos definidos en el mismo. El éxito de gran parte de las actuaciones viene marcado por los recursos disponibles, que se traducen, por una parte, en personal y horas de trabajo –ya sean propios de la entidad local o externos- y por otra parte en partidas presupuestarias municipales (se crea la bolsa municipal de vivienda), y ayudas y subvenciones por parte de terceros.

En este sentido, el PVRA1620 establece en su *Artículo 9. Financiación*, que sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en garantía de lo dispuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Este mismo artículo recoge que de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución de los instrumentos del mencionado PMVS, podrá priorizarse el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en

cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

Las actuaciones protegidas recogidas en el PMVS podrán acogerse a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes; así mismo podrán recibir financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza -con sus condiciones fijadas en los Programas del PMVS, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva, y del mismo modo se podrá optar a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea.

En consonancia con el Plan andaluz, a nivel de gestión municipal podrá priorizarse actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada para la ejecución del Plan Municipal, siempre en defensa del interés público de las actuaciones y su retorno social.

El Programa de Actuaciones se plantea como una caja de herramientas, algunas de ellas genéricas que acercan y despliegan las oportunidades de acción y financiación ofrecidas por la administración autonómica y estatal, y otras, fruto de la coyuntura específica del municipio. Debido al periodo de vigencia del Plan, se detallan actuaciones, que si bien en la actualidad no tienen cabida en el municipio (se marcan en gris en el cuadro 6.1.2), pueden ser de utilidad en momentos posteriores.

## 6.1.2. PLAN DE ACTUACIONES

OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACTUACIÓN	
1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	A. Reducir y mitigar los desahucios.	A1 Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios" (PVRA1620 Art. 12), PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual	
		B1 Intermediar en el mercado del arrendamiento de viviendas y asegurar los riesgos, según las medidas PVRA1620 Art. 41. Programa de Intermediación	
		B2 Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos mediante las ayudas PVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda	
		B3 Se ayudará a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial autonómico que acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 55. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.	
	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	B4 Poner en el mercado del alquiler edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas	
		C1 Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita. PVRA1620 Art. 49. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas	
	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	D1 Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas.	
	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	D. Fomento de la compra de viviendas	E1 Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler
			E2 Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler (en consonancia con E8)
			E3 Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, PVRA1620 Art. 44ss Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción
			E4 Se promocionarán viviendas públicas municipales protegidas en régimen de venta
			E5 Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular, PVRA1620 Art. 56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso
			E6 Inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)
E7 Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados, PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad			
E8 Plan de Regeneración del Casco Histórico: Permuta de corralas del centro del municipio por suelo en las afueras, y posterior convenio con agentes privados para su rehabilitación y puesta en alquiler. (Consonancia con E2). Ampliación del parque público para el alquiler de colectivos con necesidades especiales. Convivencia mayores-jóvenes			
3. Eliminar los asentamientos	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	F1 Adquisición de suelos o edificios. Se facilitará la cesión de uso de estos suelos o edificios públicos de titularidad municipal para la promoción de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.	
		G1 Se trabajará en la prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda. PVRA1620 Art. 63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	

INFORMACIÓN Y GESTIÓN	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	chabolistas y transformar la infravivienda.	y transformar la infravivienda.	G3	Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas: PVRA1620 Art.68ss, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural,
				H4	Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva, bajo los programas PVRA1620 Art.72ssPrograma de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
				H4	Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, bajo los programas PVRA1620 Art.78ssPrograma de rehabilitación autonómica de viviendas,PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
			H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	H3	Se fomentará la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificios de viviendas y en viviendas.PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas
				H4	Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, bajo los programas PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas
				H5	Otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial bajo el PVRA1620 Art. 89. Actuaciones de rehabilitación singular
				H6	Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA) y solares, contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble)
				H7	Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Programa Municipal de Rehabilitación 2019-2022
			I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial	I1	Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas, según PVRA1620 Art.84ssPrograma de rehabilitación energética del parque público residencial, Programas de la Agencia Andaluza de la Energía, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas
				I2	Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva, mediante los programas de la Agencia Andaluza de la Energía, y del PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas
		5. Incentivar la rehabilitación urbana.	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	J1	PVRA1620 Art. 89. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)
				J2	PVRA1620 Art. 95ss. Programa de Regeneración del espacio público urbano
				J3	PVRA1620 Art. 99ss. programa para la rehabilitación de edificios públicos.
6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	K1	Creación y mantenimiento de la Oficina Seguimiento del Plan, que da información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).		
		K2	Desarrollar jornadas sectoriales trimestrales participativas: Mesa de la Vivienda		
7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo		
		L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas		
		L3	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas		
		L4	Redacción de bases reguladoras para la aplicación de Rehabilitación Autonómica		
		L5	Convenios para la dinamización de solares en desuso en el centro histórico		
		L6	Complemento a Planes Autonómico y Estatal, otros proyectos. Bolsas municipal de la vivienda		
		L7	Desarrollo reglamentario de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida		

FICHAS DE LAS ACTUACIONES

FINANCIACIÓN MUNICIPAL

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	3. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E6. Inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	
Objetivo de la actuación	Dinamización del desarrollo urbano interior del municipio, mediante la intervención en situaciones de ruina y en solares sin edificar, evitando la parálisis inmobiliaria.	
Descripción	Establecer y actualizar un registro de Solares y Edificaciones Ruinosas con el fin de iniciar los procesos para incorporarlas al parque público de viviendas, en los casos en que se incurra en el incumplimiento del art. 150 de la LOUA. Este registro, al igual que el de viviendas vacías, permite además, establecer políticas más precisas de vivienda, contribuyendo a aclarar el número de nuevas viviendas necesarias para dar respuesta a las demandas municipales.	
Perfiles prioritarios	Edificaciones deterioradas o en condiciones deficientes y solares sin edificar.	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Oficina de Seguimiento del Plan, Ayuntamiento de Coín.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas intervenidas por año	Temporalización
	Nº solares intervenidos por año	2019 – 2022
Prioridad	Alta	
Medios	Recursos municipales.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	0€	2019 – 2022

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	3. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E6. Plan de Regeneración del Casco Histórico: Permuta de corralas del centro del municipio por suelo en las afueras, y posterior convenio con agentes privados para su rehabilitación y puesta en alquiler a colectivos con condicionantes especiales.	
Objetivo de la actuación	Los objetivos de esta actuación son la regeneración del casco histórico y la aplicación de fórmulas en beneficio de colectivos con condicionantes y necesidades especiales como los jóvenes y los mayores.	
Descripción	Esta actuación se desarrolla en dos etapas: En primer lugar se establecen permutas entre corralas del centro del municipio a cambio de suelo en las afueras. Posteriormente se elaborarán convenios con agentes privados para su rehabilitación y puesta en alquiler. La actuación persigue la ampliación del parque de viviendas para su puesta en alquiler a colectivos con condicionantes especiales, buscando fórmulas de convivencia mayores-jóvenes. Esta actuación se alinea y es compatible con la E2 a través del PEV 2018-2021.	
Perfiles prioritarios	Corralas de la calle Ángeles. Nº 11, 14 y 19. Los perfiles prioritarios para el acceso al alquiler serán jóvenes y mayores, para favorecer su integración y convivencia.	
Tipologías de protección	Edificaciones pertenecientes al casco histórico. Hasta la redacción del catálogo protección de edificaciones de Coín, en las edificaciones antiguas se hará un estudio para determinar la protección a aplicar.	
Gestión	Oficina de Seguimiento del Plan, Ayuntamiento de Coín.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº edificaciones permutadas por año	Temporalización
	Nº de viviendas puestas en alquiler	2019 – 2022
Prioridad	Media	
Medios	Recursos municipales.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	0€	2019 – 2022



Eje	REHABILITACION	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	
Actuación	H6. Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA) y solares, contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado.	
Objetivo de la actuación	Mejora del estado de conservación de la edificación, mediante la intervención en situaciones de deterioro acusado o riesgo de ruina, evitando la inseguridad y el declive del parque edificatorio, en particular en el casco histórico.	
Descripción	Establecer y actualizar un registro de Solares y Edificaciones con necesidades de rehabilitación, con el fin de, en los casos adecuados, iniciar los procesos para incorporarlas al parque público de viviendas, en los casos en que se incurra en el incumplimiento del art. 155 de la LOUA. Se contempla la posibilidad de la explotación conjunta del inmueble a partir de este proceso..	
Perfiles prioritarios	Edificaciones deterioradas o en condiciones deficientes y solares sin edificar.	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Oficina de Seguimiento del Plan, Ayuntamiento de Coín.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas intervenidas por año	Temporalización
	Nº solares intervenidos por año	2019 - 2022
Prioridad	Alta	
Medios	Recursos municipales.	
Hipótesis económico-financiera	Total 0€	Temporalización 2019 - 2022

Eje	REHABILITACION	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	
Actuación	H7. Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Programa Municipal de Rehabilitación 2019-2022.	
Objetivo de la actuación	Dar impulso a la conservación y mejora del parque de viviendas, a través de la demanda por parte de los ciudadanos para intervenir en sus hogares.	
Descripción	Se establece esta actuación prioritaria de mejorar las condiciones de las viviendas del municipio. Los ciudadanos serán informados de esta acción a través de la Oficina Seguimiento del Plan. Las obras contempladas en este plan son de pequeña inversión y gran impacto en las condiciones de habitabilidad. La acción consiste en cuatro líneas de ayuda: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles (plazo por determinar)</li> <li>- Exención de Licencia de Obras</li> <li>- Reducción de la tasa ICIO en un 95%</li> <li>- Aportaciones económicas (hasta 1.500€) para acometer actuaciones que se enmarquen en las directrices descritas en el presente Plan.</li> </ul> No obstante, en función de los requerimientos y situaciones específicas podrán verse modificados estos importes unitarios por intervención.	
Perfiles prioritarios	Viviendas contenidas en el Catálogo de Viviendas Ruinosas, Viviendas en el casco histórico, mantenimiento y mejora de fachadas, Rehabilitación energética de viviendas, adaptación para personas con discapacidad, renovación de instalaciones, subsanación de patologías edificatorias como humedades y fisuras o grietas en los paramentos.	
Tipologías de protección	Se priorizará a los demandantes con algún grado de vulnerabilidad, residentes en el casco histórico, con menores ingresos, jóvenes, personas mayores personas con discapacidad.	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº de viviendas	Temporalización
	14 unidades por año (total 56)	2019 - 2022
Prioridad	Alta	
Medios	Financiación Municipal para la Vivienda.	
Hipótesis económico-financiera	Total 21.000€ 2019 21.000€ 2020 21.000€ 2021 21.000€ 2022 Total 84.000€	Temporalización 2019 - 2022

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	
Estrategia	X. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	
Actuación	Ka. Creación y mantenimiento de la Oficina Seguimiento del Plan.	
Objetivo de la actuación	Dar información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).	
Descripción	La Oficina Seguimiento del Plan es un organismo municipal o dependiente de este que desempeña las labores relativas a la vivienda para garantizar que las direcciones marcadas en el presente Plan se desarrollan adecuadamente. Además desarrolla funciones paralelas tanto de creación como de mantenimiento de registros sobre aspectos que atañen a la vivienda directamente, o al estado de estas o sus ocupantes. La necesidad de esta oficina surge de la gran cantidad de competencias y obligaciones a que están sometidos los municipios que con frecuencia saturan su propia capacidad de acción.	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº de solicitudes enviadas y aprobadas Estado de actualización de registros e información	Temporalización 2019-2022
Prioridad	Alta	
Medios	Financiación Municipal para la Vivienda.	
Hipótesis económica-financiera	Total 15.000€ 2019 15.000€ 2020 15.000€ 2021 15.000€ 2022 Total 60.000€	Temporalización 2019-2022

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	La. Revisión del Plan Municipal del Vivienda y Suelo	
Objetivo de la actuación	Puesta al día del desarrollo de las determinaciones del Plan de Vivienda, redireccionamiento de estas en los casos necesarios y cumplimiento de la normativa vigente.	
Descripción	De acuerdo con la normativa vigente, la duración del Plan Municipal del Vivienda y Suelo es de cinco años; los contenidos de este, así como la trayectoria del municipio en materia de vivienda han de ser analizados y corregidos en los casos en que sea necesario.	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Aprobación del Plan	Temporalización 2022
Prioridad		
Medios	Financiación Municipal para la Vivienda.	
Hipótesis económica-financiera	Total 15.000€	Temporalización 2022

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L2. Declaración de Viviendas Deshabitadas	
Objetivo de la actuación	Conseguir y disponer de información relevante para la toma de decisiones en materia de vivienda.	
Descripción	Se elabora la Declaración de Viviendas Deshabitadas a partir de los datos disponibles en la actualidad, se actualiza y se establece un sistema de información y un protocolo para la actualización periódica de esta; finalmente, se contrasta con otras fuentes sobre la materia a fin de unificar la información disponible. Este registro es necesario para la toma de decisiones sobre el número de viviendas nuevas necesarias en el municipio, y permite establecer estrategias más precisas para la dinamización del mercado, y el acceso a la vivienda por parte de diferentes grupos de población.	
Perfiles prioritarios	Viviendas deshabitadas	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Estado de actualización de registros e información	Temporalización 2019-2022
Prioridad	Alta	
Medios	Recursos municipales	
Hipótesis económico-financiera	0€	Temporalización 2019-2022

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L3. Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	
Objetivo de la actuación	Obtención de información exhaustiva, actualizada y accesible para favorecer la toma de decisiones, y permitir la prevención de siniestros en el ámbito urbano.	
Descripción	Se crea el Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas a partir de la información disponible en la actualidad, se actualiza a través de toma de datos in situ, se establece un sistema y un protocolo para la actualización periódica de la información y se contrasta con otras fuentes sobre la materia a fin de unificar la información disponible. Este registro permite además de fijar la atención en lugares del municipio que requieren mayor atención por su potencial peligrosidad, así como mayor potencialidad en su papel urbano; y del mismo modo servir como base a las acciones de este Plan orientadas al cumplimiento de la LOUA (E6 y H6). Así mismo la elaboración de este registro revierte en la acción L5 "Convenios para la dinamización de solares en desuso en el centro histórico".	
Perfiles prioritarios	Solares y edificaciones ruinosas.	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Actualización de la información	Temporalización 2018
Prioridad	Alta	
Medios	Financiación Municipal para la Vivienda.	
Hipótesis económico-financiera	Total 8.000€	Temporalización 2018

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L4. Redacción de bases reguladoras para la aplicación de Rehabilitación Autonómica	
Objetivo de la actuación	Definir el modelo de ayudas e incentivos municipales para las actuaciones promovidas por agentes privados enmarcadas en los programas autonómicos para la rehabilitación de viviendas.	
Descripción	Se redactan las bases reguladoras para establecer un modelo a seguir, donde se establezcan prioridades, cuantías de las ayudas, exenciones e incentivos, perfiles de demandantes, modelo de gestión de las ayudas y duración en el tiempo. Estas bases se redactarán de acuerdo con las líneas estratégicas municipales como la regeneración del casco histórico, la revisión del modelo de vivienda y de ocupación del territorio o la atención a los colectivos más vulnerables entre otros.	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Temporalización	
	Aprobación de las bases	2019
Prioridad		
Medios	Recursos municipales	
Hipótesis económico-financiera	Total 0€	Temporalización 2019

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L5. Convenios para la dinamización de solares en desuso en el centro histórico	
Objetivo de la actuación	Dar soporte legal a las iniciativas de colaboración entre administración municipal y agentes privados, así como la unificación y plasmación de criterios, para poner en carga lugares en desuso con alta potencialidad de mejora urbana.	
Descripción	Dada la visión municipal proclive al desarrollo de Coín, y haciendo partícipes a todas las partes implicadas, se hace necesaria la redacción de documentos reguladores que describan modelos y términos en que se establecen las relaciones de cesión al municipio de terrenos, solares, edificios, al municipio, por parte de agentes privados, para dar respuesta a las necesidades relativas a la vivienda mediante compensaciones e incentivos que lo hagan posible, de tal modo que se genere mayor impacto con los recursos disponibles.	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Temporalización	
	Número de convenios anuales	2020-2022
Prioridad		
Medios	Recursos municipales	
Hipótesis económico-financiera	Total 0€	Temporalización 2020-2022

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L6. Gestión de la bolsa municipal de vivienda, como complemento para la solicitud de las ayudas descritas en los planes de vivienda autonómicos y estatales.	
Objetivo de la actuación	Conseguir máxima eficiencia en concordancia con el PMVS en el empleo de los fondos reservados a vivienda, y favorecer capacidad para la incorporación a los programas de vivienda de las administraciones provinciales, autonómicas y estatales.	
Descripción	Se utiliza la bolsa municipal de vivienda para abastecer las prioridades previstas en el Plan. Los programas de ayudas vigentes contemplan una cofinanciación entre la administración convocante y la entidad solicitante (pública o privada). Para ello, se establece una bolsa anual destinada a dar apoyo a los programas contemplados por el presente Plan en los términos descritos en estos. Los planes más relevantes a los que se dará apoyo económico serán el PVRA 2016-2020, el PEV 2018-2021. Esta bolsa municipal de vivienda se establece para multiplicar el impacto de la inversión municipal en concordancia con las líneas marcadas por el estado y la comunidad autónoma.	
Perfiles prioritarios	Las descritas en los programas autonómicos y estatales. En particular agentes promotores como cooperativas de vivienda, a fin de obtener un mayor impacto con la inversión.	
Tipologías de protección	Las contempladas en los programas autonómicos y estatales, descritas en las fichas de los ejes de vivienda y rehabilitación. Según el filtro municipal, personas menores de 40 años.	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Solicitudes efectuadas y tasa de éxito	2019-2022
Prioridad		
Medios	Bolsa Municipal de Vivienda de 2019 a 2022.	
Hipótesis económico-financiera	30.000€ 2019	Temporalización
	14.000€ 2020	2019-2022
	14.000€ 2021	
	14.000€ 2022	
	Total	
	52.000€	

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L7. Desarrollo reglamentario de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	
Objetivo de la actuación	Puesta al día de las demandas sociales de vivienda pública y cumplimiento de la normativa vigente.	
Descripción	El artículo 16 de la Ley 1/2004, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligatoriedad de crear y mantener el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de manera permanente. Se elabora este Registro a partir de los datos disponibles en la actualidad, se actualiza y se establece un sistema de información y un protocolo para la actualización periódica de esta; finalmente, Este registro es una fuente de información necesaria para la toma de decisiones sobre el número de viviendas públicas necesarias en el municipio, y permite establecer estrategias más precisas para la dinamización del mercado, y el acceso a la vivienda por parte de diferentes grupos de población.	
Perfiles prioritarios	Las descritas en los programas autonómicos y estatales. En particular agentes promotores como cooperativas de vivienda, a fin de obtener un mayor impacto con la inversión.	
Tipologías de protección	Las contempladas en los programas autonómicos y estatales, descritas en las fichas de los ejes de vivienda y rehabilitación. Según el filtro municipal, personas menores de 40 años.	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Solicitudes efectuadas y tasa de éxito	2019-2022
Prioridad		
Medios	Bolsa Municipal de Vivienda y oficina municipal de la vivienda	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	8.000€	2019-2022

SELECCIÓN DE ACTUACIONES CON OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	
Estrategia	A. Reducir y mitigar los desahucios.	
Actuación	Aa. Facilitar una vivienda a personas en riesgo de desahucio.	
Objetivo de la actuación	Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios".	
Descripción	Se proporcionará una ayuda económica para el pago de la renta a las personas en situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a una vivienda asequible.	
Perfiles prioritarios	Personas que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda principal.	
Tipologías de protección		
Gestión		
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº ejecuciones paralizadas	Temporalización
	Actualmente no procede	2019 – 2021
	Sin situaciones de desahucio <sup>14</sup> .	
Prioridad	Baja	
Medios	PVRA1620 Art. 12, PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L5)	2019 – 2021

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	
Estrategia	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	
Actuación	Ba. Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos.	
Objetivo de la actuación	Fomento del régimen de alquiler entre la población con escasos recursos	
Descripción	Se favorece el alquiler de viviendas a través de ayudas para potenciar el régimen de alquiler como alternativa a la vivienda en propiedad para promover el dinamismo residencial, disminuyendo el endeudamiento de la población.	
Perfiles prioritarios	Según programa descrito. De manera general: Personas y unidades de convivencia con dificultades para afrontar los gastos de acceso a la vivienda.	
Tipologías de protección	Viviendas en alquiler	
Gestión	Oficina Seguimiento del Plan, Ayuntamiento de Coín.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº ayudas concedidas	Temporalización
		2019 – 2021
Prioridad	Alta	
Medios	PVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.	
	Bolsa municipal de vivienda	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2021

<sup>14</sup> Actualmente no se identifican situaciones de desahucio en el municipio de Coín. No obstante, dado que el PMVS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea conveniente.

Eje	VIVIENDA				
Objetivo	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.				
Estrategia	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.				
Actuación	C1. Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita.				
Objetivo de la actuación	Facilitación de condiciones habitacionales acordes con las situaciones específicas de unidades de convivencia con necesidades especiales, bien a título de propietaria o de arrendamiento.				
Descripción	Se establecen permutas en las que unidades de convivencia aportan su vivienda no apta a sus necesidades, y se instalan en una vivienda apta. Para ello la Consejería competente en materia de vivienda elaborará una base de datos con las viviendas susceptibles de entrar en la bolsa para permuta.				
Perfiles prioritarios	Personas y unidades de convivencia con necesidades especiales, como movilidad reducida, riesgo de violencia y hacinamiento.				
Tipologías de protección	Necesidades especiales respecto a la vivienda.				
Recursos disponibles	Bolsa de vivienda (Elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda)				
Gestión	La Consejería competente en materia de vivienda Oficina Seguimiento del Plan, Ayuntamiento de Coín.				
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.				
Indicadores	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº viviendas</th> <th>Temporalización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nº viviendas en permuta por año</td> <td>2019 – 2022</td> </tr> </tbody> </table>	Nº viviendas	Temporalización	Nº viviendas en permuta por año	2019 – 2022
Nº viviendas	Temporalización				
Nº viviendas en permuta por año	2019 – 2022				
Prioridad	Baja				
Medios	PVRA1620 Art. 49. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas Captación por parte del Ayuntamiento de viviendas no aptas para las condiciones de la unidad familiar residente.				
Hipótesis económico-financiera	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total</th> <th>Temporalización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Es un programa de permuta de inmuebles con repercusión monetaria mínima</td> <td>2019 – 2022</td> </tr> </tbody> </table>	Total	Temporalización	Es un programa de permuta de inmuebles con repercusión monetaria mínima	2019 – 2022
Total	Temporalización				
Es un programa de permuta de inmuebles con repercusión monetaria mínima	2019 – 2022				

Eje	VIVIENDA				
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.				
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.				
Actuación	E2. Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.				
Objetivo de la actuación	Facilitar una vivienda habitual y permanente a personas o unidades de convivencia de renta baja.				
Descripción	Ampliación del parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler o cesión de uso mediante la promoción de nuevas viviendas.				
Perfiles prioritarios	Personas o unidades de convivencia con unos ingresos inferiores a 2,50 veces el IPREM.				
Tipologías de protección	Vivienda protegida sujeta a lo establecido a la Ley 12/2005, de 21 de noviembre, y aprobado en el Decreto 149/2006, de 25 de julio.				
Gestión	Ayuntamiento de Coín Fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales o entidades sin ánimo de lucro.				
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.				
Indicadores	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº viviendas</th> <th>Temporalización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>2019 – 2022</td> </tr> </tbody> </table>	Nº viviendas	Temporalización	-	2019 – 2022
Nº viviendas	Temporalización				
-	2019 – 2022				
Prioridad	Media				
Medios	Partida presupuestaria del Ayuntamiento. PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV9821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler				
Hipótesis económico-financiera	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total</th> <th>Temporalización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>2019 – 2022</td> </tr> </tbody> </table>	Total	Temporalización	-	2019 – 2022
Total	Temporalización				
-	2019 – 2022				

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E2. Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.	
Objetivo de la actuación	El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada.	
Descripción	<p>Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:</p> <p>a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 €/m<sup>2</sup> de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.</p> <p>b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 €/m<sup>2</sup> de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.</p>	
Perfiles prioritarios	Las personas físicas mayores de edad, las Administraciones y organismos públicos y privados y las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones de utilidad pública.	
Tipologías de protección	viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.	
Gestión		
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Nº viviendas captadas por año	2019 – 2021
Prioridad	Alta	
Medios	PEV3B21 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2021

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E3. Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal.	
Objetivo de la actuación	Facilitar una vivienda habitual y permanente a personas o unidades de convivencia mediante el trabajo personal de los futuros usuarios.	
Descripción	Promoción de viviendas protegidas de régimen especial mediante el trabajo personal de la unidad de convivencia, en suelos públicos en régimen de cesión gratuita de la propiedad, o de derecho de superficie del suelo, o edificio en caso de rehabilitación.	
Perfiles prioritarios	Personas dadas de alta en el RMDVP que acrediten experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional del sector.	
Tipologías de protección	de Vivienda protegida de régimen especial, sujeta a lo establecido a la Ley 12/2005, de 21 de noviembre, y aprobado en el Decreto 149/2006, de 25 de julio.	
Gestión	Convenio de ejecución entre la Consejería de Vivienda, el Ayuntamiento de Coín, las entidades locales o promotores públicos correspondientes, y la cooperativa de personas constructoras.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Nº viviendas ejecutadas	2019 – 2022
Prioridad	Alta	
Medios	PYRA1620 Art. 4421 Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2021



Eje	VIVIENDA	
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E5. Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular.	
Objetivo de la actuación	Incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.	
Descripción	Captación de viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas.	
Perfiles prioritarios	personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional	
Recursos disponibles	Viviendas vacías disponibles tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular.	
Gestión	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, Oficina Seguimiento del Plan, Ayuntamiento de Coín.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Por determinar	2019 – 2020
Prioridad	<b>Baja</b>	
Medios	PVRA1620 ART.56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2020

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E7. Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.	
Objetivo de la actuación	Promocionar viviendas tuteladas para personas mayores o con discapacidad disponiendo de instalaciones y servicios adaptados.	
Descripción	Promoción de nuevas viviendas con servicios o rehabilitación de viviendas existentes y adaptación a colectivos de personas mayores y discapacitados con instalaciones adecuadas y servicios adaptados.	
Perfiles prioritarios	Personas mayores de 65 años o con discapacidad.	
Gestión	Concejalía de Urbanismo y Servicios Sociales.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº edificaciones	Temporalización
	Nº viviendas por año	2019 – 2023
Prioridad	<b>Baja</b>	
Medios	PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2023

Eje	REHABILITACION		
Objetivo	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.		
Estrategia	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.		
Actuación	Ga. Se trabajará en la prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda.		
Objetivo de la actuación	Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.		
Descripción	Financiación actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social promovidas por los propios residentes.		
Perfiles prioritarios	Los promotores deben ser propietarios o disponer de derecho real de uso de los inmuebles a intervenir, y tener unos ingresos no superiores a 1,5 IPREM.		
Tipologías de protección	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves. Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar. Discapacitados en viviendas no adaptadas.		
Gestión	Servicios Sociales		
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan		
Indicadores	Nº viviendas	Nº alquileres	Temporalización
	Iniciativa privada	Iniciativa privada	2019 – 2022
Prioridad	Baja		
Medios	PVRA1620 Art.63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7; Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural		
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización	
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)		

Eje	REHABILITACION	
Objetivo	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	
Estrategia	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	
Actuación	G2. Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas.	
Objetivo de la actuación	Eliminación de áreas de concentración de infravivienda.	
Descripción	Desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento, que deberá aportar al menos el 30% de la intervención (los fondos pueden proceder de otras Administraciones intervinientes)	
Perfiles prioritarios	Situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.	
Tipologías de protección	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves. Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar. Discapacitados en viviendas no adaptadas.	
Gestión	Servicios Sociales	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Actualmente no procede <sup>15</sup>	2019 – 2022
Prioridad	Baja	
Medios	PVRA1620 Art.68ss, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7; Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Sin asignación	2019 – 2022

<sup>15</sup> Actualmente no se identifican situaciones graves de chabolismo o infravivienda en el municipio de Coín. No obstante, dado que el PMVS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea conveniente.

Eje	REHABILITACIÓN	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	
Actuación	H1. Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.	
Objetivo de la actuación	Fomentar la rehabilitación de edificios de viviendas colectivas con deficiencias en sus condiciones básicas, y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.	
Descripción	Fomento de las obras de subsanación de deficiencias en el estado de conservación de las viviendas. Estas podrán repercutir a los elementos estructurales o de cimentación, así como de la envolvente. Fomento de las actuaciones pertinentes para la adaptación de las instalaciones de saneamiento, abastecimiento, electricidad, gas y telecomunicaciones a la normativa vigente. Fomento de las actuaciones pertinentes para la mejora de la accesibilidad mediante ascensores, rampas y señalética.	
Perfiles prioritarios	Evaluación de las solicitudes en función de la gravedad y cantidades solicitadas	
Tipologías de protección (por orden de prioridad)	1º Subsanación de daños estructurales. 2º Mejora de las condiciones de accesibilidad. 3º Reducción de la demanda energética.	
Gestión	Comunidad de propietarios.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº edificios	Temporalización
	Iniciativa privada	2019 – 2021
Prioridad	Alta	
Medios	PVRA1620 Art.755 Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2021

Eje	REHABILITACIÓN	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	
Actuación	H2. Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.	
Objetivo de la actuación	Fomentar la rehabilitación de viviendas unifamiliares con deficiencias en sus condiciones básicas, y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.	
Descripción	Fomento de las obras de subsanación de deficiencias en el estado de conservación de las viviendas. Estas podrán repercutir a los elementos estructurales o de cimentación, así como de la envolvente. Fomento de las actuaciones pertinentes para la adaptación de las instalaciones de saneamiento, abastecimiento, electricidad, gas y telecomunicaciones a la normativa vigente.	
Perfiles prioritarios	Evaluación de las solicitudes en función de la gravedad y cantidades solicitadas	
Tipologías de protección	Viviendas con deficiencias que afecten a las condiciones básicas de habitabilidad y confort.	
Gestión	Propietarios de viviendas unifamiliares de residencia habitual o permanente, o aquellos que tengan el derecho real de uso y disfrute de la misma, o arrendatarios autorizados por la propiedad.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada	2019 – 2021
Prioridad	Alta	
Medios	PVRA1620 Art.785 Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2021

Eje	REHABILITACIÓN	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	
Actuación	H4. Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.	
Objetivo de la actuación	Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas principales (habituales y permanentes) de unidades de convivencia con personas mayores o discapacitados.	
Descripción	Fomento de las obras de adecuación funcional básica de las viviendas principales del municipio.	
Perfiles prioritarios	Personas mayores de 65 años o con discapacidad.	
Tipologías de protección	Viviendas no adecuadas funcionalmente a sus habitantes o inseguras	
Recursos disponibles	Oficina de los Servicios Sociales para información de situaciones de gravedad.	
Gestión	Propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus unidades habitacionales.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada.	2019 – 2021
Prioridad	Alta	
Medios	PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PVRA1620 Art.7835 Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEVA821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.	
Hipótesis económica-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2021

Eje	REHABILITACIÓN	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.	
Actuación	I1. Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas. <sup>40</sup>	
Objetivo de la actuación	Mejorar la eficiencia energética y el confort del parque público residencial. Reducir el riesgo de pobreza energética.	
Descripción	Adaptación de las viviendas a las condiciones climáticas, y reducción del gasto energético. Mejora de las envolventes, de los cerramientos. Instalación de sistemas de energías renovables.	
Perfiles prioritarios	Unidades de convivencia en riesgo de pobreza energética.	
Tipologías de protección	Viviendas de titularidad pública.	
Gestión	Concejala de Urbanismo y Servicios Sociales.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Por determinar.	2019 – 2022
Prioridad	Baja	
Medios	PVRA1620 Art.7255 Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PVRA1620 Art.8455 Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, PEVA821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, A+ (Programa de incentivos para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía 2020) Incentivos destinados a Ciudadanos y Comunidades de propietarios en materia de Construcción Sostenible.	
Hipótesis económica-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2022

<sup>40</sup> Actualmente no se identifican situaciones graves de chabolismo e infravivienda en el municipio Coín. No obstante, dado que el PMVS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea conveniente.

Eje:	REHABILITACION	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.	
Actuación	Ia. Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva.	
Objetivo de la actuación	Mejorar la eficiencia energética de las viviendas unifamiliares y los edificios de tipología residencial colectiva, así como sus unidades habitacionales.	
Descripción	Adaptación de las viviendas a las condiciones climáticas, y reducción del gasto energético. Mejora de las envolventes, de los cerramientos. Instalación de sistemas de energías renovables.	
Perfiles prioritarios	Edificios de viviendas colectivas y unifamiliares con baja eficiencia energética	
Tipologías de protección	Rehabilitación energética y sostenibilidad	
Gestión	Propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus unidades habitacionales. Entidades colaboradoras, y empresas acreditadas conforme al Real Decreto 56/2016	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada	2019 – 2022
Prioridad	Media	
Medios	PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, A+ (Programa de incentivos para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía 2020) Incentivos destinados a Ciudadanos y Comunidades de propietarios en materia de Construcción Sostenible.	
Hipótesis económica-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Actuación L6)	2019 – 2022

### 6.2. VIGENCIA DEL PLAN

El Plan establece su vigencia en un máximo de 5 años, según se contempla en el artículo 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda. No obstante, cuando las circunstancias así lo aconsejen, en se podrá decretar la revisión del mismo por decisión del Pleno del ayuntamiento.

### 6.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN

Las actuaciones previstas en el Plan se financiarán con el presupuesto del propio Ayuntamiento, y por el de las Administraciones Provincial, Autonómica y Central.

Las actuaciones financiadas con fondos municipales se han señalado en las fichas y cuadros que describen las acciones mediante una trama verde.

Esta evaluación Económica de las acciones y su temporalización se describen en el ANEXO II. ACTUACIONES PREVISTAS.

Además de las acciones financiadas con fondos exclusivamente municipales, se han descrito en los planes de vivienda, tanto autonómica como estatal, programas de intervención que confluyen con las líneas ideológicas y de desarrollo del plan. Para acceder a estos programas, se crea una bolsa municipal de vivienda para co-financiar las acciones en los casos en los que sea preceptivo.

### 6.4. GESTIÓN DEL PMVS

La gestión del Plan recaerá en la *Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo*, que será creada en los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del mismo. Dicha comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- El Alcalde de Coín, o persona en quien delegue, que ostentará la condición de Presidente de la Comisión.
- El Secretario, que será el del Ayuntamiento de Coín o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.
- El Jefe del Área de Ordenación del Territorio del Ayuntamiento.
- El Jefe del Área de Servicios Sociales.
- El arquitecto municipal.

Establecida la Comisión, se reunirá como mínimo semestralmente y se regirá por su propio estatuto de régimen interno.

Esta Comisión tendrá entre sus funciones:

- Velar por la puesta en marcha del Plan.
- Impulsar la ejecución del Plan y su cumplimiento programático.
- Dirimir las cuestiones que se planteen en el desarrollo del mismo.
- Evaluar el cumplimiento de objetivos, emitiendo un informe de periodicidad anual.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE COÍN

- Crear y dirigir la Oficina de la Vivienda recogida en el Programa de Actuaciones.
  - Designar al personal municipal encargado del desarrollo del Plan, con definición de las tareas correspondientes.
  - Proponer al Pleno Municipal, si fuere el caso, la revisión o renovación del mismo.
  - Convocar la *Mesa de la Vivienda* (jornada sectorial participativa) con una periodicidad mínima trimestral, para exponer las actuaciones y propuestas de corporación local y dar voz a la ciudadanía.
-

## 7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, se ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

Se procederá a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Se transmitirá a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso

es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

La participación ciudadana desarrollada para la elaboración del presente PMVS, se entiende como el inicio de un proceso dinámico donde se vayan encontrando los canales más adecuados para que cada sector de la población aporte su visión de la situación y de la misma manera forme parte de la solución a los problemas planteados.

### **(1) Análisis de las necesidades actuales de vivienda. Resultados de la encuesta**

Para tener un mayor acercamiento a la determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado una encuesta ciudadana online que se ha mantenido abierta un mes, y que ha obtenido 33 respuestas. Los principales resultados son los siguientes:

*Pregunta 1. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?*

Prácticamente la totalidad de las personas que contestaron a la encuesta señalan la vivienda libre como régimen de su vivienda.

Opciones de respuesta	%
Vivienda libre	90,9
Vivienda de Protección Oficial	6,1



Opciones de respuesta	%
Vivienda de promoción pública en régimen de autoconstrucción	3,0
Total	100,0

Pregunta 2. ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

Entre las personas encuestadas, la mayoría disponen de una vivienda en propiedad pendiente de pago o totalmente pagada. Llama la atención el hecho de que tan sólo un 12,1% estén en régimen de alquiler.

Opciones de respuesta	%
En propiedad totalmente pagada	38,4
En propiedad pendiente de pago	39,4
En alquiler	12,1
En alquiler con opción a compra	0,0
Cedida gratis o a bajo precio	9,1
Otros	3,0
Total	100,0

Pregunta 3. ¿A qué uso tiene la vivienda?

Es destacable cómo en un 97% de los casos, el uso principal de la vivienda es el de principal, mientras que no se observan segundas residencias.

Opciones de respuesta	%
Vivienda habitual	97
Segunda Residencia	0
Sin uso	3,0

Opciones de respuesta	%
Total	100,0

Pregunta 3(b). Si es segunda residencia o no tiene uso, ¿estaría dispuesto a alquilarla?

La mitad de los encuestados no estarían dispuestos a poner su vivienda en alquiler (50,0%), y la otra mitad sí (50,0%).

Pregunta 04. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?

El 54,5% de los encuestados responden que tienen una dificultad media para hacer frente a los pagos de la vivienda, y un 24,2% tienen una dificultad alta.

Opciones de respuesta	%
Baja	18,2
Media	54,5
Alta	24,2
No puedo hacer frente	3,0
Total	100,0

Pregunta 05. ¿Qué gasto es más difícil afrontar?

El gasto más difícil de afrontar es el de la hipoteca o el alquiler, seguido por los impuestos y los suministros. Resalta que para ningún encuestado el gasto de rehabilitación es prioritario.

Opciones de respuesta	%
Hipoteca o alquiler	33,3
Suministros (luz, agua, etc.)	24,2
Impuestos	27,3
Mantenimiento	15,2
Rehabilitación	0,0
Ninguno	0,0
Total	100,0

*Pregunta 06a. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?*

Generalmente, la vivienda de la mayoría de los encuestados no ha sido reformada o rehabilitada en los últimos diez años, un 60,6%. Tan sólo un 39,4% han realizado alguna obra de mejora de su residencia.

*Pregunta 06b. Si lo ha hecho, ¿en qué ha consistido la reforma?*

De aquellos que han reformado su vivienda, las obras principales realizadas han sido de carácter general y completo en primer lugar, de baños y aseos seguidamente, rehabilitación de cubiertas y fachadas, y finalmente de cocina y carpinterías.

*Pregunta 07. En caso de necesitar una rehabilitación de su vivienda actual, ¿qué tipo de rehabilitación necesita?*

En las respuestas a la necesidad de obras de rehabilitación predomina la rehabilitación integral en un 42,3% de los casos. El resto de necesidades en rehabilitación se reparte entre las mejoras de instalaciones eléctricas, accesibilidad y carpinterías.

Opciones de respuesta	%
Adecuación / accesibilidad para personas mayores y/o con discapacidad	15,4
Instalaciones de agua y saneamiento	0,0
Rehabilitación de cubierta y/o fachada	7,7
Instalación eléctrica y/o calefacción/aire acondicionado	19,2
Carpinterías (ventanas y puertas)	11,5
Rehabilitación integral	42,3
No necesita	3,8
Total	100,0

*Pregunta 08. ¿En la vivienda vive alguna persona con movilidad reducida permanente?*

En cuanto a la pregunta de si en la vivienda residen personas con movilidad reducida permanente el 93,9% de las respuestas fue negativa. El restante 6,1% contestaron que en su vivienda sí vive alguna persona con movilidad reducida permanente.

*Pregunta 09. ¿Su vivienda tiene problemas de accesibilidad, salubridad o confortabilidad?*

El 48,5% de las respuestas expresan que en su vivienda no existen problemas de accesibilidad, salubridad o confortabilidad. Un 51,7% de las personas encuestadas consideran que en su vivienda existen problemas, que corresponden a un 75% de accesibilidad, y un 25% a la confortabilidad.

*Pregunta 10a. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda? Por ejemplo para la*

emancipación, trabajo, tamaño, nueva unidad de convivencia, rehabilitación, etc.

El 60,6% de las respuestas consideran que no precisan de una nueva vivienda. No obstante, el 39,4% de los encuestados consideran que necesitan una nueva vivienda por no adecuarse la actual a sus necesidades (deseo de emancipación, trabajo, tamaño, rehabilitación, etc.)

*Pregunta 10b. ¿Cuál sería su motivo principal para acceder a una vivienda?*

El motivo principal señalado es por emancipación y/o creación de una nueva unidad de convivencia y/o familiar (36,8%), seguido por la inadaptación de la vivienda a las nuevas condiciones de la unidad de convivencia y/o familiar (26,3%), por las malas condiciones de la residencia (21,1%). En menor cantidad se observa la inseguridad por pérdida de la vivienda (10,5%) y el deseo de compra (5,3%).

*Pregunta 12. ¿Qué régimen de acceso a la vivienda prefiere?*

Las personas encuestadas consideran que el régimen de acceso a la vivienda preferible es el de en propiedad (76,9%), seguido por el alquiler con opción a compra (19,2%). El régimen de alquiler es considerado minoritariamente.

Opciones de respuesta	%
En propiedad	76,9
En alquiler con opción a compra	19,2
En alquiler	3,8

Opciones de respuesta	%
Total	100,0

*Pregunta 13. ¿Cuánto dinero cree que podría destinar al mes para la compra, alquiler o cesión de uso de una vivienda?*

El 33,3% de los encuestados podrían destinar más de 300€/mes a la compra, alquiler o cesión de uso de la vivienda; seguidos por el 21,1% que podría destinar entre 151 y 200€/mes, y el 15,2% entre 200 y 300€/mes.

Opciones de respuesta	%
Hasta 90 euros	6,1
Entre 90-120 euros	12,1
Entre 120-150 euros	12,1
Entre 150-200 euros	21,2
Entre 200-300 euros	15,2
Más de 300 euros	33,3
Total	100,0

*Pregunta 14. Indique si pertenece a alguno de estos grupos de población*

El 52,0% de las personas que han contestado a la encuesta pertenecen al grupo de jóvenes.

Opciones de respuesta	%
Jóvenes (menos de 35 años)	52,0
Familias numerosas	24,0
Personas con discapacidad	0,0
Victima de violencia de género	0,0

Opciones de respuesta	%
Victima de terrorismo	0,0
Emigrante retornado	0,0
Unidad familiar con personas en situación de dependencia	4,0
Familia monoparental	0,0
Total	100,0

*Pregunta 15. Si considera que existen problemas de vivienda en tu municipio, según su opinión ¿Cuáles cree que son las principales soluciones al problema actual de vivienda en el municipio?*

El 60,6 de las respuestas señalan como la principal solución a los problemas de vivienda la promoción de viviendas protegidas, dentro de los cuales un 36,4% considera una solución la vivienda protegida en régimen de autoconstrucción. Por otro lado, un 48,5% considera que la solución pasa por favorecer la adaptación y adecuación de viviendas para personas mayores o con discapacidad y/o movilidad reducida, así como las rehabilitaciones integrales para la mejora de las condiciones energéticas. También se señala en un 30,3% de las respuestas la necesidad de movilizar el parque residencial vacío, y en un 27,3% de los casos abaratar el coste del suelo.

## (2) Taller de análisis y diagnóstico

El taller se publicitó durante un periodo de dos semanas mediante carteles informativos en papel colocados en los equipamientos municipales, y a través de las redes sociales municipales.

ILUSTRACIÓN 1. CARTEL DEL TALLER PARTICIPATIVO DE COÍN.



Fuente: elaboración propia del equipo redactor del PMVS.

El taller de análisis y diagnóstico de Coín se ha realizado el día 23 de abril de 2018 en la sala de actos del edificio de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, a las 18:00h, y con una duración de una hora y diez minutos.

El programa inicial de trabajo del taller de análisis y diagnóstico se estructura en tres partes:

- Breve presentación de quienes componen el equipo de elaboración del documento, así como de los contratantes del Plan desde el Ayuntamiento. (15 minutos).
- Análisis y diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio por parte de la ciudadanía (95 minutos).
- Clausura del taller con las conclusiones obtenidas (10 minutos).

El material presentado para documentar el debate y las conclusiones son un documento en Ao estructurado en cinco ejes de análisis fundamentales, y que se organizan por importancia del centro a los extremos:

1. Acceso a la vivienda.
2. Rehabilitación y adecuación.
3. Exclusión social.
4. Adaptación al medio ambiente.
5. Equipamientos y espacio público.

ILUSTRACIÓN 2. MATERIAL DEL TALLER PARTICIPATIVO.



Fuente: elaboración propia del equipo redactor del PMVS.

No obstante, dado que la asistencia al taller fue baja, componiéndose por el Concejal de Urbanismo, técnicos municipales y profesionales externos al Ayuntamiento, se decide realizar una mesa técnica en su lugar.

Los resultados obtenidos de la reunión se resumen a continuación:

*¿Es real el desarrollo de las áreas residenciales? ¿Es necesario viviendas asequibles de alquiler para jóvenes? ¿Qué podemos hacer con la vivienda vacía? ¿Y con el suelo urbanizable? ¿Dónde se debería poner el esfuerzo?*

- Los jóvenes que actualmente no se han emancipado en Coín es principalmente por falta de recursos económicos para acceder a una vivienda en alquiler.
- Históricamente, una de las soluciones que se ha dado a la emancipación en el municipio ha sido la construcción de viviendas en el suelo rural ya que el coste del suelo es menor, y hay un gran número de jóvenes empleados en el sector de la construcción.
- Generalmente, la población de Coín prefiere residir en viviendas unifamiliares, en primer lugar en una urbanización, pero si el coste económico es alto, en el área rural. Las urbanizaciones que más se han desarrollado son Sierra Gorda, Sierra Chica, y Las Delicias; mientras que otros sectores de vivienda colectiva no se han desarrollado por baja demanda.

*¿Qué queremos que sea Coín?*

- Actualmente, el municipio no se considera ni "pueblo" ni "ciudad". Tiene los habitantes y la problemática de una ciudad con la lógica y las sinergias de un pueblo.
- El municipio, al estar localizado estratégicamente dentro de la aglomeración urbana de Málaga tiene la oportunidad de posicionarse como municipio bisagra que lidere en el sector logístico y que pueda atraer más puestos de trabajo estable.

*¿Qué mecanismos hay para mejorar el municipio? ¿Sería posible la cooperación? ¿Y la expropiación?*

- Los desarrollos urbanísticos de uso industrial se están vendiendo rápido y a buen precio.
- El suelo residencial está paralizado, no se realizan desarrollos actualmente. Se presupone que un motivo podría ser la expectativa de una subida de precio.
- Desde el ayuntamiento, actualmente se espera que los propietarios del suelo realicen los desarrollos, o bien que llegue un agente urbanizador.
- Una de las realidades del municipio en la actualidad es el aumento demográfico por inmigración de otros municipios de la aglomeración urbana de Málaga debido a que el precio de la vivienda es más bajo, y está bien comunicada con los principales municipios de la aglomeración.
- Existe disponibilidad de parcelas públicas que podrían sacarse a concurso para la realización de viviendas para jóvenes.

*¿Sería oportuna destinar recursos a la vivienda en alquiler? ¿Se podría promocionar la rehabilitación de viviendas vacías para el alquiler?*

- La rehabilitación es la propuesta más aclamada. Para este fin el Ayuntamiento quiso presentar una propuesta de EDUSI con los demás municipios de la aglomeración, y bajo la supervisión de la Diputación de Málaga. Sin embargo, no fue bien acogida por las otras administraciones responsables.
- La iniciativa privada tiene que ser la promotora del alquiler y el papel de la administración el de facilitar los trámites y el

desarrollo de suelo, aunque con precaución de no volver a generar una burbuja de precios.

- Por otro lado, el precio de venta de las viviendas en el casco histórico es desorbitado, se podría facilitar la compra por la población joven del municipio y revitalizar el centro.
- También, desde el ayuntamiento se puede presionar para que se movilicen las viviendas vacías del casco histórico, así como que se rehabiliten y evitar casos de ruinas.

*¿Sería factible realizar permutas de los solares del ayuntamiento por otras parcelas en el centro?*

- Se podría utilizar como herramienta para promover viviendas para jóvenes.
- Por otro lado, la venta forzosa podría ser solución para movilizar los activos inmobiliarios vacíos/abandonados del centro.
- También se facilitaría la regeneración del casco histórico, así como su revitalización.
- Algunas de las medidas para promover la rehabilitación podrían ser la baja de las tasas de las licencias, o las bonificaciones en el IBI.

*Sobre el Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2023.*

- Será importante empezar una campaña de información a la población del municipio para que puedan acogerse a las ayudas.

*¿Hay recursos en el ayuntamiento para proponer una mesa/oficina de la vivienda?*

- A nivel de personal el ayuntamiento se encuentra saturado. Los mismos técnicos se están encargando de la política en materia de vivienda, el urbanismo, y la asesoría jurídica. Hay falta de personal.

*¿Cómo debería encaminar el nuevo PGOU el modelo de ciudad de Coin?*

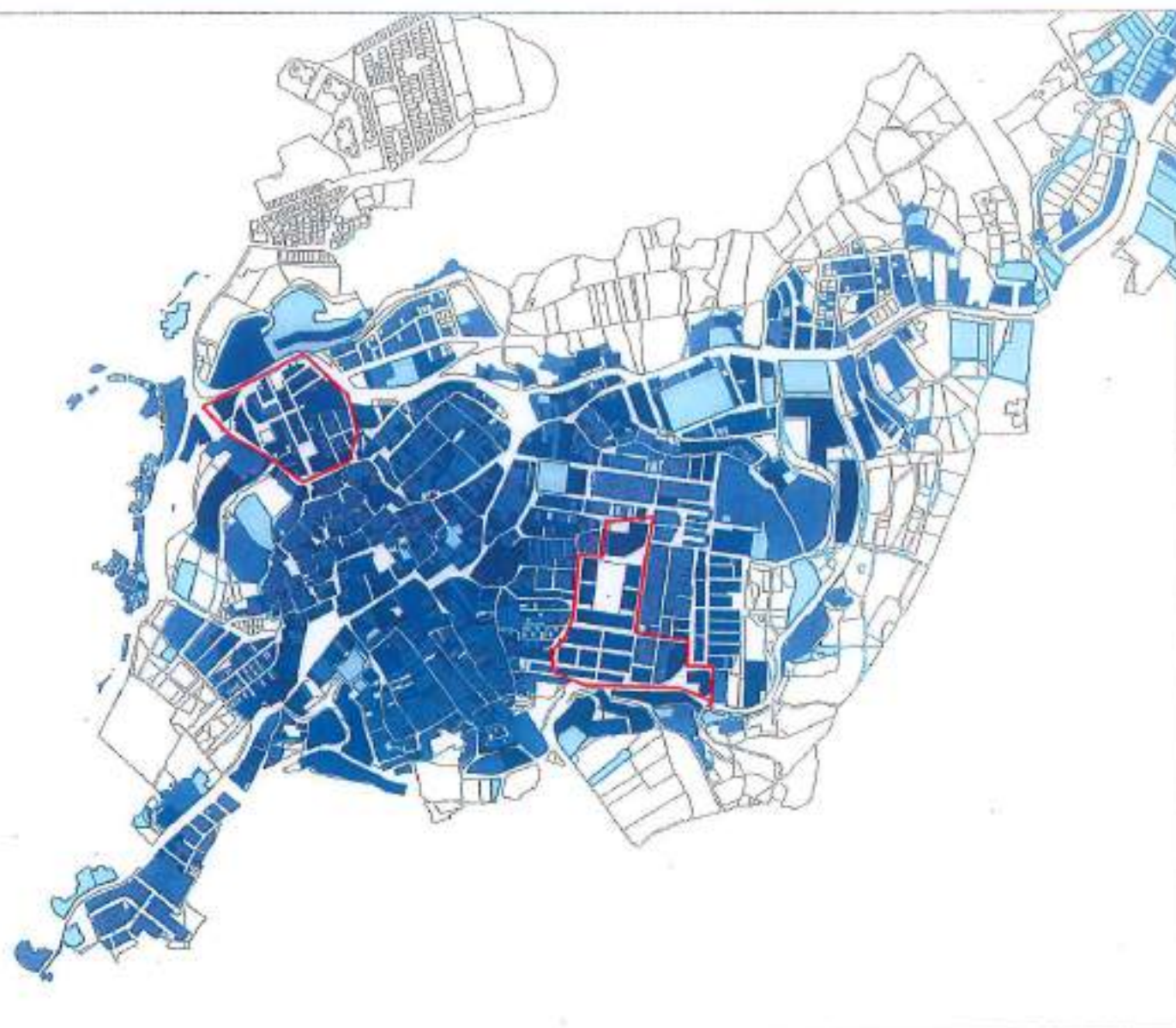
- La desclasificación de suelo se presenta como principal línea que debería adoptar el nuevo PGOU. Los sectores que se han quedado obsoletos como algunos de carácter industrial y comercial.
- Se debería dejar una bolsa de suelo residencial, principalmente de vivienda protegida, aunque se debería estudiar detenidamente su localización o localizaciones
- Se debe estudiar un modelo de crecimiento lógico, sensato, sostenible, y para ello será principal potenciar la rehabilitación de las edificaciones ya realizadas.
- El modelo de casco histórico peatonal, comercial, fomentará la mejora de la vivienda y la revitalización del casco urbano principal del municipio.





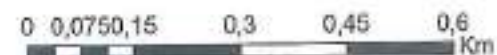
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. COÍN.

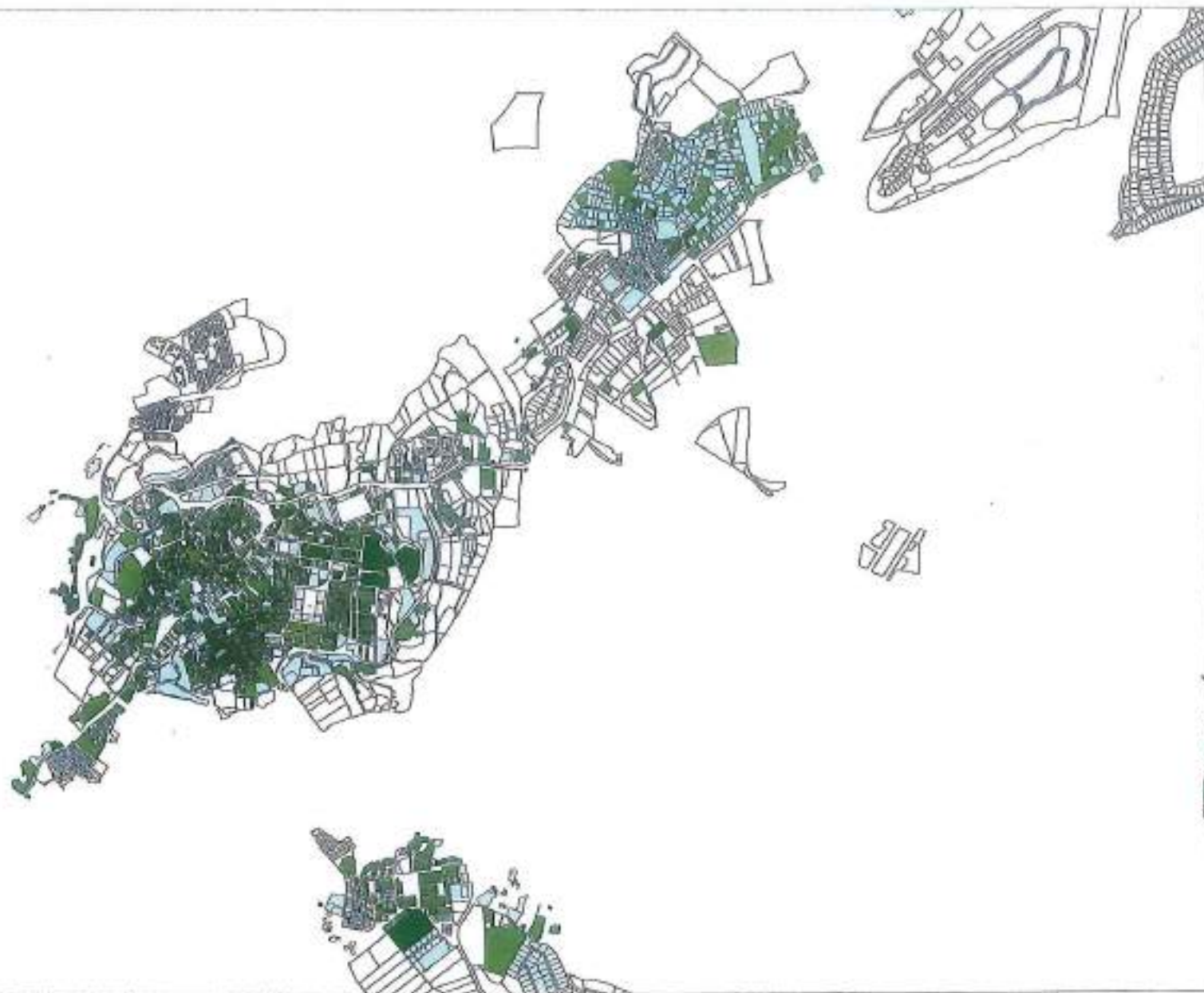
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, abril de 2018.



Altura de la Edificación

- Planta Baja
- Planta Baja +1
- Planta Baja +2
- Planta Baja +3
- Planta Baja >3
- Localización de Edificaciones en altura sin ascensor





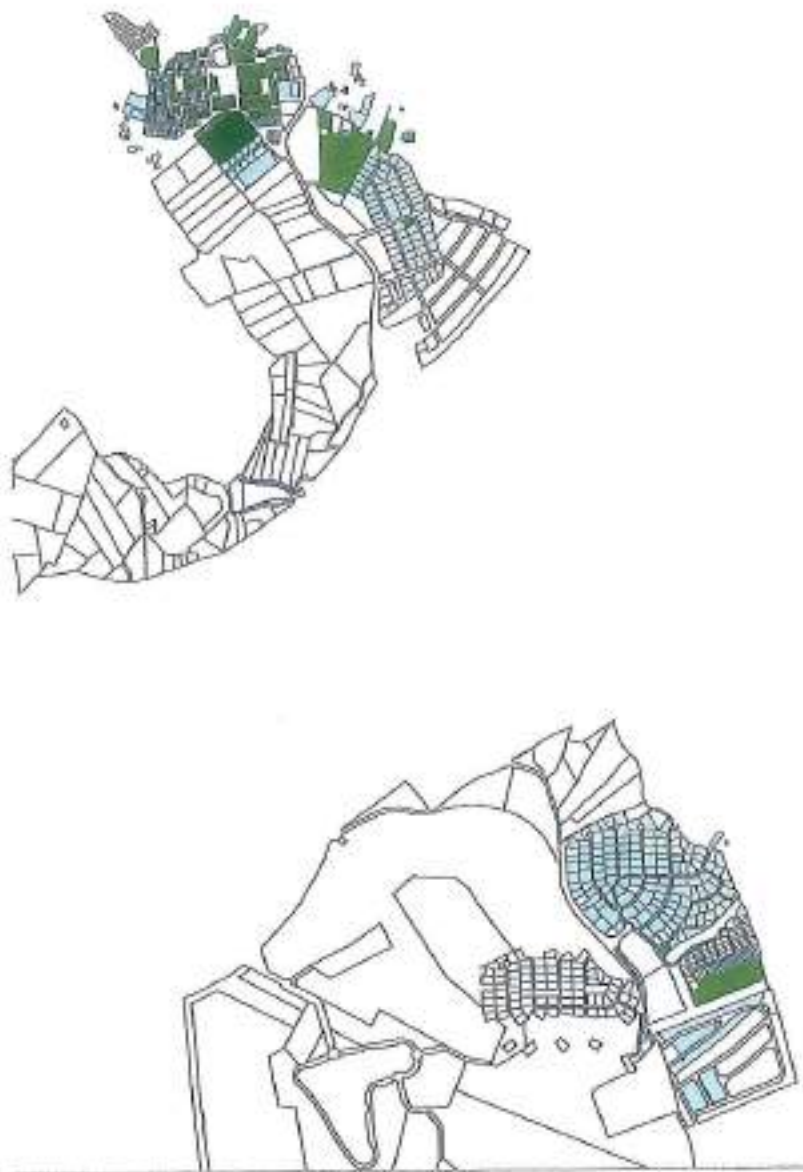
### ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. ZONA NORTE, COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, año de 2018.

#### Estado de la Edificación

- Muy Buena
- Media
- Mala





## ESTADO DE LA EDIFICACIÓN. ZONA SUR, COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General del Catastro, Estadísticas catastrales, abril de 2018.

### Estado de la Edificación

-  Muy Buena
-  Media
-  Mala



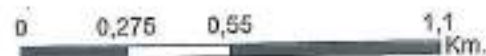


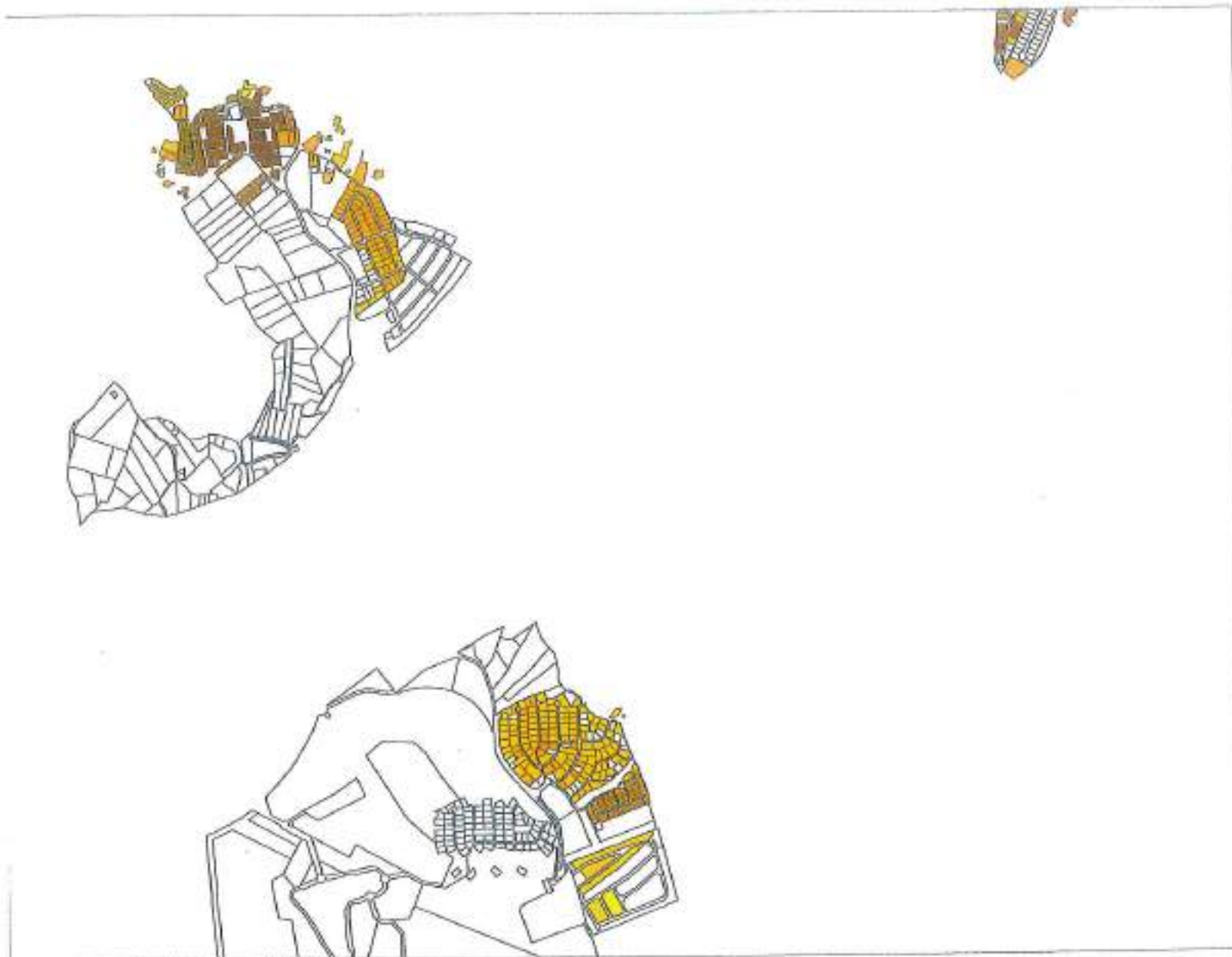
### EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN. ZONA NORTE, COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, abril de 2010.

#### Evolución Histórica de la Edificación

- > 2010
- 2001 - 2010
- 1991 - 2000
- 1981 - 1990
- 1971 - 1980
- 1961 - 1970
- 1951 - 1960
- < 1950

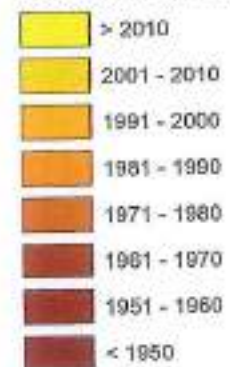




### EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN. ZONA SUR, COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General del Catastro, Estadísticas catastrales, abril de 2018.

#### Evolución Histórica de la Edificación



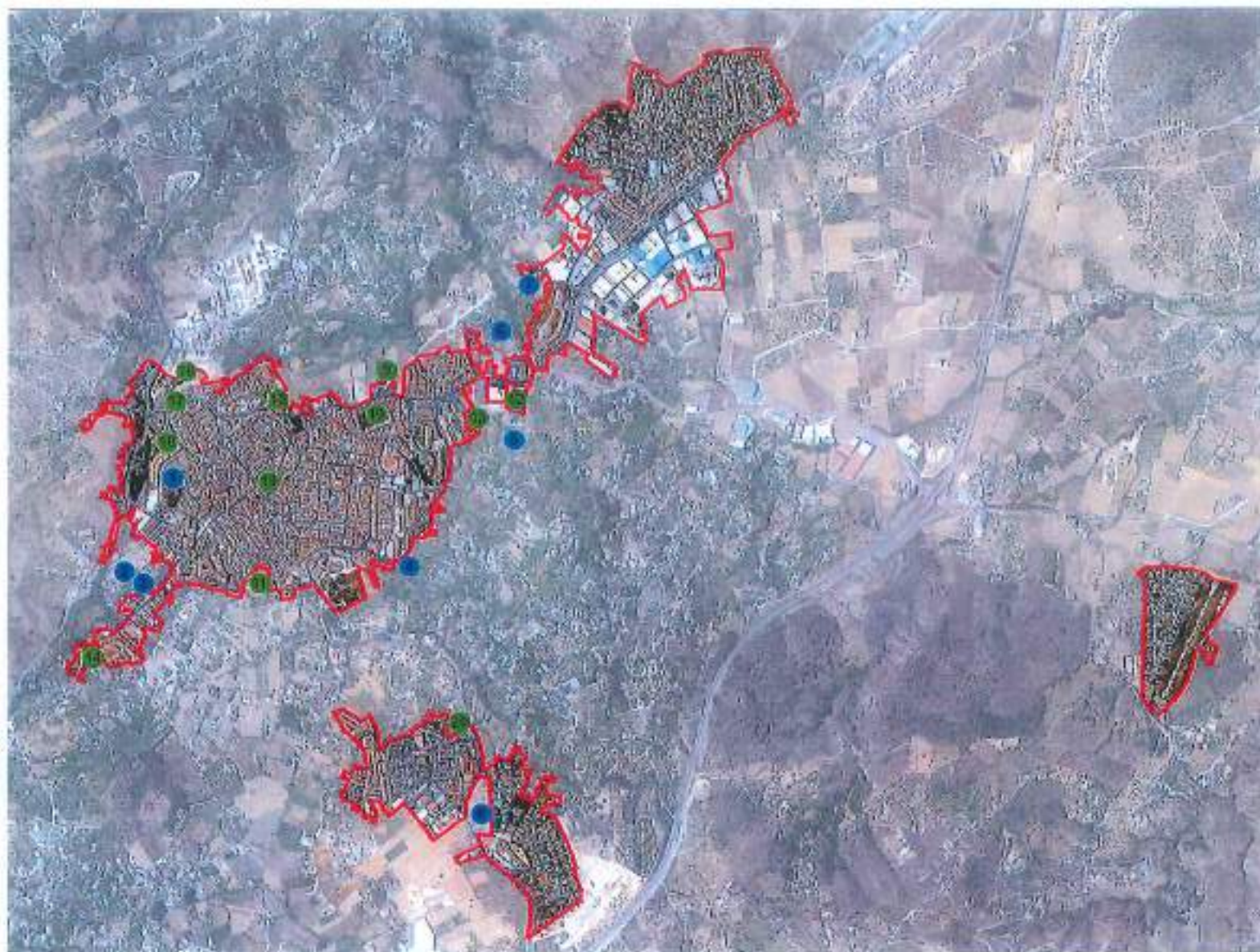


### SOLARES Y EDIFICIOS EN DESUSO. COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del análisis de croquis y trabajo de campo, año 2018.

 Solares y Edificios en desuso





### NÚMERO DE VIVIENDAS POR SECTOR, COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Adaptación del PGOU de 1994 de Coín a la Lousa.

CLASIFICACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE VIVI.
USP 1	24	2166,2
USP 5	35	3840
USP 7	65	2365,9
USP 9	148	4018
USP 13	94	3128
USP 14	193	6037,7
USP 17	307	5403,5
USP 19	338	7114
<b>USUBURBANO PERIFÉRICO (USUB)</b>		
UC 80	84	1391,7
UC 81	85	1804,3
UC 12	34	1801,9
UC 15	35	1404,8
UC 18	21	1235
UC 20	25	371
UC 28	29	305,2
UC 29	30	1440
UC 35	9	847,7
UC 38	20	1190,5
UC 43	11	205,64 m <sup>2</sup>
UT 44	49	664

#### Clases de Suelo

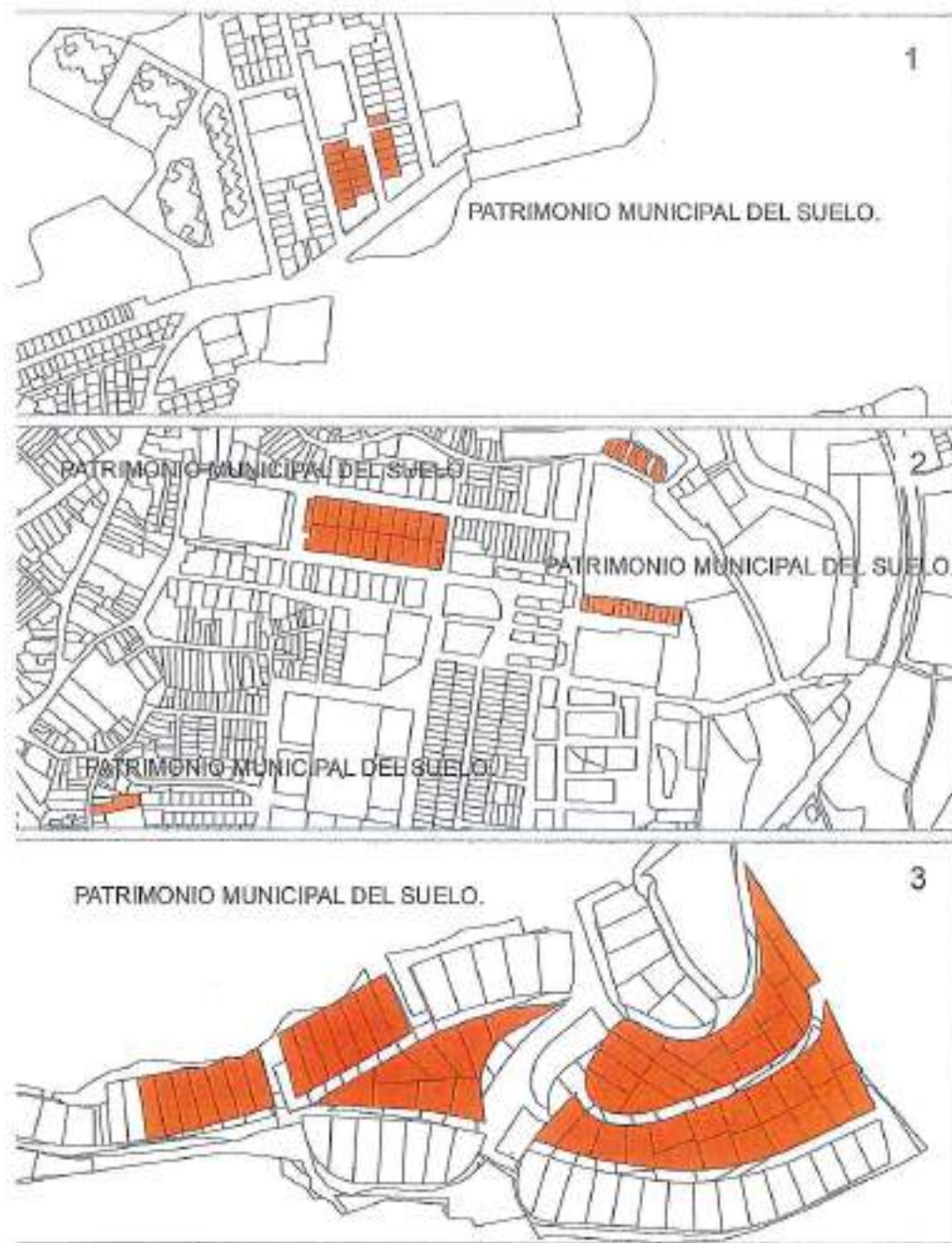
● SU

● SUNC

□ Límite del núcleo urbano

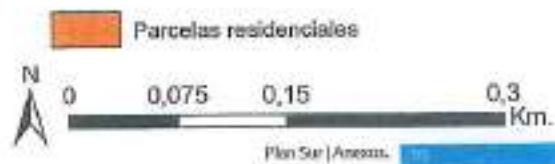


0 0,2 0,4 0,8 1,2 Km.



### PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. COÍN.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento de Coín, junio 2018.





## II. ACTUACIONES PREVISTAS

EJE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACTUACIÓN	EVALUACIÓN ECONÓMICA	TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIDAD	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	
VIVIENDA	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	A. Reducir y mitigar los desahucios.	A1	Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios" (PVRA1620 Art. 12), PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual	Sin asignación	2019 – 2020 Prioridad baja	En todo el municipio
			B1	Intermediar en el mercado del arrendamiento de viviendas y asegurar los riesgos, según las medidas PVRA1620 Art. 41. Programa de Intermediación	Describe en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2020 Prioridad media	Viviendas privadas
		B. Fomentar el alquiler de viviendas.	B2	Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos mediante las ayudas PVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda	Describe en PVRA1620 Describe en PEV1821 (ver L6)	2019 – 2021 Prioridad alta	En todo el municipio
			B3	Se ayudará a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial autonómico que acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 55. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.	Describe en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2020 Prioridad alta	Parque público residencial autonómico.
			B4	Poner en el mercado del alquiler edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas	Describe en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2020 Prioridad baja	Viviendas deshabitadas
	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	C1	Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, PVRA1620 Art. 49. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas	Describe en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2020 Prioridad baja	En todo el municipio	
	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	D1	Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas.	-	2019 – 2020 Prioridad baja	-
			E1	Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler	Describe en PVRA1620 Describe en PEV1821 (ver L6)	2019 – 2021 Prioridad media	Suelos o edificios de titularidad pública.
			E2	Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler (en consonancia con E8)	Describe en PEV1821 (ver L6)	2019 – 2021 Prioridad alta	En todo el municipio
			E3	Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, PVRA1620 Art. 4455 Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción	Cesión de suelo y ayudas descritas en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2020 Prioridad alta	Suelos o edificios de titularidad pública
			E4	Se promocionarán viviendas públicas municipales protegidas en régimen de venta	Sin asignación	2019 – 2021 Prioridad baja	Suelos o edificios de titularidad pública
	E5	Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular, PVRA1620 Art. 565 Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso	Describe en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2020 Prioridad baja	Viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular		

		E6	Inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	PERSONAL PROPIO	2019 – 2021 Prioridad alta	Solares en suelo urbano consolidado	
		E7	Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados, PEVs822 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad	Sin asignación	2019 – 2021 Prioridad baja	En todo el municipio	
		E8	Plan de Regeneración del Casco Histórico: Permuta de corralas del centro del municipio por suelo en las afueras, y posterior convenio con agentes privados para su rehabilitación y puesta en alquiler. (Consonancia con E1). Ampliación del parque público para el alquiler de colectivos con necesidades especiales. Convivencia mayores-jóvenes.	PERSONAL PROPIO	2019 – 2021 Prioridad media	C/ Los Ángeles nº 13, 14 y 19	
	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	F1	Adquisición de suelos o edificios. Se facilitará la cesión de uso de estos suelos o edificios públicos de titularidad municipal para la promoción de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.	-	2019 – 2022 Prioridad baja	Suelos y edificios disponibles en el mercado	
REHABILITACIÓN	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G1	Se trabajará en la prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda. PVRA1620 Art.635s, Programa de transformación de infravivienda, PEVs822 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	Descrita en PEVs821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad baja	Infravivienda
			G2	Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas: PVRA1620 Art.685s, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEVs822 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural,	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEVs821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad baja	Actualmente no procede.
			H1	Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva, bajo los programas PVRA1620 Art.725sPrograma de rehabilitación autonómica de edificios, PEVs821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEVs821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad alta	Edificios, en todo el municipio.
			H2	Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, bajo los programas PVRA1620 Art.785sPrograma de rehabilitación autonómica de viviendas,PEVs821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEVs821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad alta	Viviendas, en todo el municipio.
			H3	Se fomentará la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificios de viviendas y en viviendas. PEVs821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas	Descrita en PEVs821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad alta	En todo el municipio.
			H4	Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, bajo los programas PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PEVs821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEVs821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad alta	Personas mayores o personas con discapacidad
			H5	Otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial bajo el PVRA1620 Art. 88. Actuaciones de rehabilitación singular	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2019 – 2020 Prioridad media	En todo el municipio.
			H6	Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA) y solares, contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble)	PERSONAL PROPIO	2018 – 2021 Prioridad alta	Edificios en suelo urbano consolidado.
			H7	Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Programa Municipal de Rehabilitación 2019-2021.	14.000€ + exenciones fiscales	2019 Prioridad alta	Familias solicitantes en
		4. Fomentar la rehabilitación residencial.	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.				

					función de ingresos	
	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial	I1	Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas, según PVRA1620 Art.8455 Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, Programas de la Agencia Andaluza de la Energía, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad baja	Viviendas de titularidad pública
		I2	Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva, mediante los programas de la Agencia Andaluza de la Energía, y del PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas	Descrita en programas de la AAE. Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2021 Prioridad media	En todo el municipio.
5. Incentivar la rehabilitación urbana.	J. Rehabilitary regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	J1	PVRA1620 Art. 89. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2018-2020 Prioridad alta	
		J2	PVRA1620 Art. 9551. Programa de Regeneración del espacio público urbano	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2019 Prioridad alta	
		J3	PVRA1620 Art. 9955. programa para la rehabilitación de edificios públicos.	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2019 Prioridad alta	Edificio en c/ La fuente 10 - c/Misericordia.
INFORMACIÓN Y GESTIÓN	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K1	Creación y mantenimiento de la Oficina Seguimiento del Plan, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDOVP).	60.000€	2019-2021 Prioridad alta	-
		K2	Desarrollar jornadas sectoriales trimestrales participativas: Mesa de la Vivienda	-	2019 Prioridad alta	
		L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	15.000€	2021 Prioridad alta	Ámbito municipal
		L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas	0€	2019-2021 Prioridad alta	Ámbito municipal
		L3	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	8.000€	2018 Prioridad alta	Ámbito municipal
		L4	Redacción de bases reguladoras para la aplicación de Rehabilitación Autónoma	0€	2019 Prioridad alta	Ámbito municipal
		L5	Convenios para la dinamización de solares en desuso en el centro histórico	0€	2020	Ámbito municipal
		L6	Complemento a Planes Autonómico y Estatal, otros proyectos. Bolsa municipal de la vivienda	40.000€	2019-2021 Prioridad alta	-
		L7	Desarrollo reglamentario de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	8.000€	2019-2021 Prioridad alta	Ámbito municipal

EJE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACTUACIÓN	Financiación Municipal			
				EVALUACIÓN ECONOMICA	TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIDAD	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	
5. Facilitar la ampliación del parque residencial.	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	E6	Inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	PERSONAL PROPIO	2019 – 2022 Prioridad alta	Solares en suelo urbano consolidado	
		E8	Plan de Regeneración del Casco Histórico: Permuta de corrales del centro del municipio por suelo en las afueras, y posterior convenio con agentes privados para su rehabilitación y puesta en alquiler. (Consonancia con E2). Ampliación del parque público para el alquiler de colectivos con necesidades especiales. Convivencia mayores-jóvenes en	PERSONAL PROPIO	2019 – 2022 Prioridad media	C/Los Ángeles n° 23, 44 y 49	
	H. rehabilitación, conservación y mantenimiento	H6	Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA) y solares, contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble)	PERSONAL PROPIO	2018 – 2022 Prioridad alta	Edificios en suelo urbano consolidado.	
		H7	Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Programa Municipal de Rehabilitación 2019-2022	84.000€ + exenciones fiscales	2019 Prioridad alta	Familias solicitantes en función de ingresos	
INFORMACIÓN Y GESTIÓN	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	K1	Creación y mantenimiento de la Oficina Seguimiento del Plan, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).	60.000€	2019-2022 Prioridad alta	-
	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	15.000€	2022 Prioridad alta	Ámbito municipal
			L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas	0€	2019-2022 Prioridad alta	Ámbito municipal
			L3	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	8.000€	2018 Prioridad alta	Ámbito municipal
			L4	Redacción de bases reguladoras para la aplicación de Rehabilitación Autónoma	0€	2019 Prioridad alta	Ámbito municipal
			L5	Convenios para la dinamización de solares en desuso en el centro histórico	0€	2020	Ámbito municipal
			L6	Complemento a Planes Autónoma y Estatal, otros proyectos. Bolsa de la vivienda	54.000€	2019-2022 Prioridad alta	-
			L7	Desarrollo reglamentario de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	8.000€	2019-2022 Prioridad alta	Ámbito municipal

RESUMEN DEL CUADRO ECONÓMICO MUNICIPAL TEMPORALIZADO

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
E6 Inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	-	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	0 €
E8 Plan de Regeneración del Casco Histórico: Permuta de corralas del centro del municipio por suelo en las afueras, y posterior convenio con agentes privados para su rehabilitación y puesta en alquiler. (Consonancia con E2). Ampliación del parque público para el alquiler de colectivos con necesidades especiales. Convivencia mayores-jóvenes en C/Los Ángeles nº 11, 14 y 19	-	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	0 €
H6 Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA) y solares, contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble)	-	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	RECURSOS PROPIOS OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	0 €
H7 Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Plan Municipal de Rehabilitación 2019-2022	-	21.000 €	21.000 €	21.000 €	21.000 €	84.000 €
K1 Creación y mantenimiento de la Oficina Municipal de la Vivienda	-	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	60.000 €
L1 Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	-	-	-	-	15.000 €	15.000 €
L2 Declaración de Viviendas Deshabitadas	-	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	0 €
L3 Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	8.000 €	-	-	-	-	8.000 €
L4 Redacción de bases reguladoras para la aplicación de Rehabilitación Autónoma	-	RECURSOS PROPIOS	-	-	-	0 €
L5 Convenios para la dinamización de solares en desuso en el centro histórico	-	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	0 €
L6 Complemento a Planes Autonómico y Estatal, otros proyectos. Bolsa de la vivienda	-	10.000 €	14.000 €	14.000 €	14.000 €	52.000 €
L7 Desarrollo reglamentario de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	-	8.000 €	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS PROPIOS	8.000 €
	8.000 €	54.000 €	50.000 €	50.000 €	65.000 €	227.000 €

