



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

LOPERA



JULIO 2018

I.- MEMORIA.-

ÍNDICE DE LA MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN.	5
1. ANTECEDENTES.	6
2. MARCO LEGISLATIVO. BASES METODOLÓGICAS.	7
3. OBJETO Y ESTRUCTURA.	11
4. PRINCIPIOS ORIENTADORES.	13
5. TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.	14
6. CONTENIDO.	16
7. INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO.	17
7.1. Encuadre territorial y estructura urbana.	17
7.2. Análisis demográfico. Proyecciones de población y hogares.	17
7.2.1. Evolución de la población desde 2007 y proyección hasta 2017	17
7.2.2. Tasa de crecimiento.	19
7.2.3. Pirámide de población.	19
7.3. Proyección de hogares. Parque de viviendas.	20
7.4. Oferta y mercado de la vivienda.	22
7.5. Encuesta.	23
8. ANALISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.	24
9. ANALISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	25
10. DESCRIPCION DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LA POLITICA DE VIVIENDAS.	27
10.1. Presupuestos municipales. Capítulo específico destinado al programa de vivienda y suelo.	27
10.2. Recursos, autonómicos, estatales y europeos. Programas de actuación en vivienda, suelo y mejora urbana.	27
10.2.1. Autonómicos.	27
10.2.2. Estatales.	28
10.2.3. Fondos europeos.	28
10.2.4. Plusvalías generadas por la acción urbanística.	29
11. DIAGNOSTICO.	30
12. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.	31
13. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y EVALUACIÓN ECONÓMICA.	33
14. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN.	38

15. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN.	39
16. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	41

0.- INTRODUCCIÓN.

El disponer de una vivienda digna no sólo es una necesidad básica de toda persona, sino también un derecho reconocido en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía y diversa normativa de desarrollo, que atribuyen al Estado y a las comunidades autónomas la responsabilidad y competencia para hacerlo efectivo. El Ayuntamiento de Lopera, desde lo limitado de sus competencias y recursos, colabora activamente con ambas administraciones y tiene como objetivo la puesta en marcha de iniciativas propias para contribuir a la consolidación del derecho, en su ámbito territorial.

1.- ANTECEDENTES.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Lopera, en aplicación de la Resolución de concesión de ayuda para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Conforme a dicha subvención, se adjudica según resolución de alcaldía, a la empresa arquitectónica ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P., representada por Juan Vicente López Maestro, con C.I.F. B23438047 y domicilio en Avda. de Oro Verde nº 2 - 2º B de Martos (Jaén), teléfono/fax 953550926 y correo electrónico LM56@coajaen.org, la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Lopera.

El equipo redactor del presente plan está formado por Juan Vicente López Maestro, que asumirá la dirección del equipo, Jesús Rincón González y Julián María Moreno López, arquitectos colegiados con número 56, 60 y 153 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

El trabajo se realiza bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales y la colaboración de los distintos departamentos afectados del Excmo. Ayuntamiento de Lopera.

También se ha contado con la colaboración del Área de Infraestructuras Municipales de la Excmo. Diputación de Jaén, que ha facilitado diversos archivos y datos estadísticos, así como apoyo técnico.

Durante los meses de junio y julio, se ha desarrollado el mismo, realizándose consultas previas a distintas organizaciones y organismos, sin que se hayan realizado sugerencias y/o aportaciones al respecto. Posteriormente se procede a la elaboración del Plan, con el fin de someterlo a aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Lopera.

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, aprobada por el Parlamento de Andalucía, entró en vigor tras la publicación en el BOJA número 54 de 19 de marzo de 2010. En esta Ley se establece para los Ayuntamientos las siguientes obligaciones:

- Establecimiento y mantenimiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida.
- La aprobación de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su revisión al menos cada cinco años, en base a los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda.
- La aprobación del Planeamiento urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, regula el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como instrumento previo a implementar en el ámbito territorial los distintos programas del desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan y establece el contenido mínimo del mismo.

2.- MARCO LEGISLATIVO. BASES METODOLÓGICAS.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lopera (PMVS), se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

Además el PMVS se encuadra en el siguiente marco legal:

- Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Real Decreto 233/2013, de 45 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 5/2010, de 11 de julio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Lopera.
- Otras Normativas que le sean de aplicación.

Pormenorizadamente, los instrumentos normativos que son referencia de los PMVS son los siguientes:

- **Artículo 47 de la Constitución Española.**
Establece el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada.
- **Artículo 148.1.3 de la Constitución Española y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.**
Determinan la competencia exclusiva de la comunidad autónoma andaluza en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.
- **Artículo 25.2.a) y e) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.**
Establece como competencias propias del Municipio:
 - a) “Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.
 - e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social”.
- **Artículo 9.2b) de la Ley de Autonomía local de Andalucía, Ley 5/2010 de 11 de junio.**
Establece como competencias propias del Municipio:
 - 2. Planificación, programación y gestión de vivienda y participación en la planificación e la vivienda protegida, que incluye:
 - a) Promoción y gestión de vivienda.

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

- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

Que establece entre otros:

- En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable de uso residencial, la reserva mínima obligatoria del 30 por ciento de la edificabilidad residencial en cada área o sector, para viviendas con algún tipo de protección pública.
- El establecimiento y regulación de los Patrimonios Públicos de Suelo (municipal y autonómico).
- El establecimiento y regulación de la delimitación de reserva de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Público de Suelo destinado mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas.

- **Artículo 10.1.A.b), artículo 51.1.C.e), artículo 17.6, artículo 17.5, Disposición Adicional Primera, Segunda apartado 2º, Tercera y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

El artículo 10.1.A.b) de la LOUA recoge la conexión de los Planes Urbanísticos con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como novedad en materia de vivienda protegida, éstos deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general. Se permite exceptuar de la obligación de la reserva del 30% de vivienda protegida en los ámbitos de baja densidad (15 viv/ha) y de tipología inadecuada para vivienda protegida, compensando su integración en el resto del municipio: art. 10.1.A.b) de la LOUA.

Se permite “sustituir” dicha compensación, en el caso de modificaciones o revisiones parciales, por el incremento de la cesión de aprovechamiento en conceptos de plusvalías de hasta un 20%, en cumplimiento del artículo 51.1.C.e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, solo se podrá llevar a efecto si se justifica en el planeamiento general, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de la población del municipio: art. 10.1.A.b) y 51.1.C.e) de la LOUA.

Se recogen los “alojamientos transitorios” como una dotación más, y no computa su edificabilidad a efectos de reserva para vivienda protegida: art. 10.1.A.b) de la LOUA.

Se incluye una regulación que permite viabilizar las actuaciones en infraviviendas: art. 17.6 de la LOUA.

La Disposición Adicional Primera regula la posibilidad de alterar la calificación de suelo destinado a viviendas protegidas para destinarlos conforme a los PMVS a viviendas de protección municipal, exigiendo la innovación del planeamiento urbanístico y la aplicación de los coeficientes de uso y tipología.

La Disposición Adicional Segunda apartado 2º prevé la modificación del planeamiento adaptado a la LOUA cuando se pretenda el cambio de calificación de VPO a vivienda de protección municipal, exigiendo la adecuación de la densidad o edificabilidad conforme a los coeficientes otorgados.

La Disposición Adicional Tercera exige informe previo de la Consejería de Fomento y Vivienda a la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo cuando el PMVS prevea una demanda de vivienda protegida acogida al PAVS inferior al 30% de la edificabilidad residencial,

porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el art. 10.1.A.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

La Disposición Transitoria Segunda establece que hasta que los planes generales no se adapten a la LOUA, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto aumentar o disminuir la densidad de menos del 20% no conllevará alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

- **Artículo 11 y 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.**

Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS).

Consagra los PMVS como instrumento en los que se fomentará la participación y la colaboración manteniendo la coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (PAVS) y en el artículo 10.3.9º del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Los PMVS deberán ser revisados, como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al PAVS.

- **La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece:**

El derecho efectivo y reclamable de acceso universal a una vivienda adecuada.

La obligatoriedad de la redacción de los Planes Municipales de vivienda y suelo y su revisión al menos cada cinco años.

La obligatoriedad de que el Planeamiento urbanístico municipal de respuesta a las necesidades de suelo derivadas del PMVS.

En el artículo 13.2 de la citada ley establece el contenido mínimo de los PMVS:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios y los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento de adjudicación.
- i) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- j) Las restantes medidas y ayudas para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el PMVS se deberá remitir a la Consejería de Fomento y Vivienda.

- **La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear u mantener los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de manera permanente.**

La regulación ha sido objeto de desarrollo reglamentario a través del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

El Reglamento recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

- **Artículo 7 del Decreto 141/2016, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía: regula los PMV como instrumento previo al desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan Marco y establece el contenido mínimo del mismo.**

Recoge los diversos programas de viviendas de precio tasado cuyas condiciones de diseño, promoción, gestión y precio se ajusten al Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

- Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción.
- Fomento del parque público.
- Programa de cooperativas de viviendas protegidas.
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
- Programa de permutas protegidas de vivienda.
- Parque público de viviendas de la Junta de Andalucía.

De otro lado, la rehabilitación instrumentada en el Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, constituye un modo, pero no el único, de plantear la intervención en materia de vivienda desde la recuperación del parque residencial existente a través de diferentes Programas que atienden a las distintas situaciones de necesidad.

Así, desde el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se contemplan tres grandes instrumentos de intervención para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente e integrar estas áreas con el resto de la población:

- La transformación de la infravivienda.
- La Rehabilitación Residencial (rehabilitación y mejora energética de edificios, rehabilitación autonómica y eficiencia energética de viviendas, y la adecuación funcional básica de viviendas).
- La Rehabilitación de la ciudad con las Áreas de Rehabilitación Integral, los proyectos de Rehabilitación Urbana Sostenible, y las actuaciones de la Rehabilitación del Espacio Público y Edificios Públicos.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, además de mantener la denominación de algunos instrumentos de Intervención, establece instrumentos recogidos en el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. Su denominación es Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana, susceptibles de delimitarse dentro de los otros ámbitos que ha delimitado la normativa andaluza.

El presente trabajo se redacta de acuerdo con las bases metodológicas establecidas en la guía modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

3.- OBJETO Y ESTRUCTURA.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo es una herramienta de planificación y gestión que tiene por objeto concretar la política de vivienda de un municipio. A partir del análisis e identificación de las necesidades de vivienda y las condiciones de contexto (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.) se articula una serie de medidas necesarias para atenderlas, definiendo las estrategias y concretando las actuaciones a promover o desarrollar desde el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, existente o de nueva creación, con el objeto de fomentar el logro del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones asequibles. Por otro lado se proyectan, presupuestan y programan estrategias y actuaciones destinadas a subsanar las deficiencias y problemáticas detectadas en la ciudad, ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se plantea como un documento de carácter estratégico o planificador y al mismo tiempo de contenido operativo o programático (en desarrollar y programar las actuaciones concretas) para una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo, como documento de análisis, diagnóstico y propuesta de actuaciones en materia de política de vivienda municipal, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con el objetivo de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio.
- Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler, como de venta, y tanto de promoción privada, como pública.
- Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial de promoción pública.
- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos y la conveniencia o no de crear una oficina local de vivienda.
- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

Los principales problemas que se pretenden solucionar son:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Erradicar los asentamientos en infravivienda.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

El PMVS está incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico, siendo coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

En resumen, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- Analítica: información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

4. PRINCIPIOS ORIENTADORES.

El PMVS de Lopera se formulará bajo los siguientes principios orientadores.

ADAPTABILIDAD. Programa del Plan adaptable a distintos ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores, con especial incidencia en los sectores de la sociedad más vulnerables.

COOPERACION. Entre las administraciones, Estatal, Autonómica y Local.

COORDINACIÓN. A nivel Autonómico, Provincial y Local.

DESCENTRALIZACION. La aplicación de programas, instrumentos o actuaciones en ámbitos territoriales de menor tamaño que el de la C.A., será prioritario. (Planes Municipales).

PARTICIPACION. Implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas.

TRANSVERSALIDAD. Todas las actuaciones han de contemplar la perspectiva en materia de vivienda como eje transversal, en la que ha de apoyarse cualquier política a desarrollar.

RESPONSABILIDAD SOCIAL. Distribuir los recursos públicos disponibles entre sectores de población con mayores necesidades sociales, especialmente entre los sectores en riesgo de exclusión.

TRANSPARENCIA. Instrumento para facilitar el conocimiento por la ciudadanía de la actividad de los poderes públicos en materia de vivienda.

5.- TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

En cumplimiento del artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda, en la elaboración de los planes de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, consumidores y demandantes de vivienda protegida. Para ello se elaborará un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana que formará parte del presente documento.

El procedimiento de aprobación del PMVS seguirá los trámites del artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local (en adelante LRBRL) y del artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativo a la publicidad de las normas.

El procedimiento se concreta en los siguientes trámites:

APROBACIÓN INICIAL POR EL PLENO, artículo 22.2 d) de la LRBRL, con el quórum de mayoría simple establecido en el artículo 47.1 de LRBRL.

INFORMACION PÚBLICA Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS, por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

REMISION DEL EXPEDIENTE A LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA, para que emitan informe preceptivo y vinculante en los siguientes casos:

- Si la demanda de vivienda protegida es inferior al 30 % de la edificabilidad residencial, que es el porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A b) de la LOUA.
- Si no se da cumplimiento a lo establecido por el artículo 17.8 de la LOUA y en base al artículo 31 del Decreto 141/2016, por el cual se fija que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de ser destinado a los grupos con menor índice de renta, esto es, ingresos no superiores al 2,50 el IPREM.

La situación general del PGOU, en relación a las previsiones de suelo, reserva de vivienda protegida y suelos de cesión por aprovechamiento urbanístico es la siguiente:

RESUMEN

IDENTIFICACION	DENSIDAD	Nº MAX.VIV.	EDIF. MAX.	EDF.VIV.PRO.	CESIÓN APR.	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS
	VIV/HA		m2t	m2t	m2t vp	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
	36-43	185	56.581,20	16.974,36	5.658,12	141
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
	40	82	28.725,00	3.447,00	2.872,50	29
TOTAL P.G.O.U.		267,00	85.306,20	20.421,36	8.530,62	170

Teniendo en cuenta que el número de viviendas protegidas en el PGOU, en suelos procedentes de cesiones de aprovechamiento, es de 71 y aun desconociendo con exactitud la demanda existente de vivienda protegida, es obvio que la oferta es muy superior a la posible demanda. Si consideramos la edificabilidad residencial para vivienda protegida (20.421 m2), daría capacidad para la construcción de 170 viviendas protegidas, oferta que es muy superior a la previsible demanda.

En relación al destino que debe darse al 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de ser destinado a los grupos con menor índice de renta, esto es, ingresos no superiores al 2,50 el IPREM, del análisis de las previsiones del PGOU se desprende que:

Que el suelo de cesión obligatoria es de 8.530,62 m² de techo para vivienda protegida, lo que nos da una capacidad de 71 viviendas, y por tanto el número de viviendas protegidas destinadas a grupos con menor índice de renta (inferior a 2,50 el IPREM) sería de 36 viviendas.

Los valores oficiales para el indicador IPREM durante el año **2018** serán:

- i) IPREM diario - 17,93 euros
- ii) IPREM mensual - 537,84 euros
- iii) IPREM anual - 6.454,03 euros
- iiii) IPREM anual (14 pagas) - 7.519,59 euros

Fuente oficial: Boletín Oficial del Estado Ley 3/2017, de 27 de junio

Considerando el valor anual de 14 pagas la renta obtenida sería de 17.898,98 euros.

Respecto al destino de las viviendas construidas en el 50% del suelo procedente del 10% de cesión, la reserva sería muy superior a la demanda, entendemos que el Ayuntamiento en su compromiso con este plan establecerá el destino de este suelo en proporción a los grupos con menor índice de renta demandantes de vivienda protegida, y teniendo en cuenta que el Plan prevé otras actuaciones en las que se puede dar satisfacción a los demandantes más necesitados, (actuaciones en infravivienda, recuperación de solares para construcción de viviendas, recuperación de viviendas vacías, etc.).

Conclusión:

- a) La demanda de vivienda protegida es inferior al 30 % de la edificabilidad residencial, que es el porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A b) de la LOUA.
- b) El 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, es superior a la demanda existente para ser destinado a los grupos con menor índice de renta, esto es, ingresos no superiores al 2,50 el IPREM.

Por tanto procede la remisión del expediente a la consejería competente.

RESOLUCION DE TODAS LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS.

APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL PLENO. Si no se hubiesen presentado ninguna alegación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

PUBLICACIÓN EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DEL ACUERDO Y DEL TEXTO INTEGRO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. Artículo 70.3 de la LRRL y artículo 131 de la Ley 39/2015.

REMISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO a la Consejería competente en materia de vivienda, una vez aprobado definitivamente por el Pleno. En este caso no procede la remisión al ser la oferta de suelo residencial para vivienda de protección muy superior a la demanda que pueda existir.

6.- CONTENIDO.

El Plan aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como el artículo 7 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Se estructurará en tres bloques: Información y diagnóstico, definición de objetivos y estrategias y programa de actuación y estudio económico.

En el primero, Información y diagnóstico, se abordará el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

- Análisis socio-demográfico y de la necesidad de vivienda de la población, Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

- Descripción de la estructura urbana residencial.

- Recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

- Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

En el segundo, definición de objetivos y estrategias, se definirán los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento. Se estructurara según los siguientes apartados;

A). Actuaciones que favorezcan la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente.

B). Actuaciones para la promoción de viviendas.

C). Patrimonio municipal de suelo y la gestión.

D). Planeamiento y gestión urbanística.

En el tercero, programa de actuación y estudio económico, se formulará el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación, el programa contará con una evaluación económico financiera del mismo. El programa y evaluación económica se estructura en los siguientes apartados;

1). VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

A. VIVIENDA.

A.1. PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA VENTA Y ALQUILER.

A.2. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL.

A.3. SUELO.

B. REHABILITACION.

B.1. ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE DE VIVIENDA.

PROPUESTA DE ESTRUCTURA DEL ÓRGANO DE GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN.

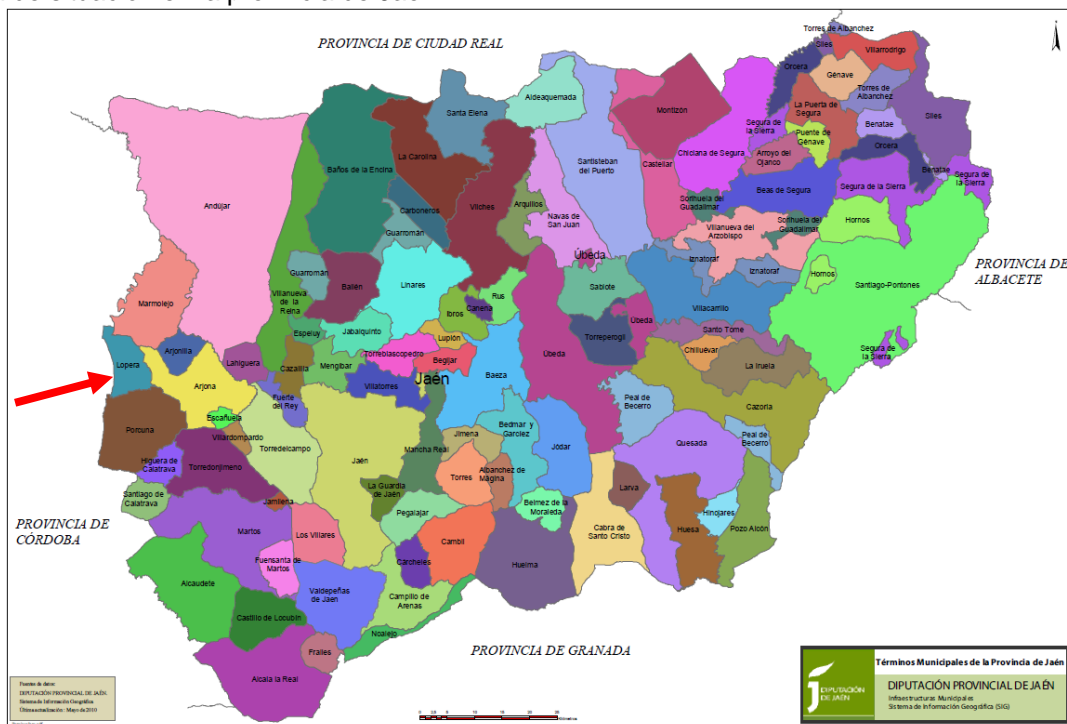
7.- INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

7.1.- ENCUADRE TERRITORIAL Y ESTRUCTURA URBANA.

Lopera se sitúa en la provincia de Jaén, integrado en la Comarca de la Campiña Sur. Esta comarca se encuentra formada por los municipios de Andújar, Arjona, Arjonilla, Cazalilla, Escañuela, Espelúy , Lahiguera, Lopera, Marmolejo y Villanueva de la Reina .

El término municipal de Lopera se encuentra situado en el centro del extremo oeste de la provincia de Jaén. Limita al Norte con el T.M. de Marmolejo; al Sur con el T.M. de Porcuna; al Este con el T.M. de Arjona y al Oeste con el T.M. de Bujalance y el T.M. de Villa del Río (Provincia de Córdoba).

Mapa de situación en la provincia de Jaén



El término municipal de Lopera, tiene una extensión superficial de 67,90 km². Y una población de 3.697 habitantes según el padrón municipal de 2.018. La población se concentra principalmente en el núcleo urbano de Lopera, con una densidad de 54,44 Hab/Km². En definitiva, Lopera, responde a un modelo de ciudad residencial compacta, de baja densidad, con un casco histórico colmatado.

7.2.- ANÁLISIS DEMOGRÁFICO. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

7.2.1.- EVOLUCION DE LA POBLACIÓN DESDE 2.007 Y PROYECCIÓN HASTA 2.017.

	Año										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Territorio											
Lopera	3.988	4.028	4.008	3.986	3.918	3.888	3.882	3.837	3.779	3.743	3.714

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

El último censo, facilitado por el Ayuntamiento de Lopera, en el que se recogen las variaciones y se regulan las situaciones irregulares del censo.

VARIACIONES EN EL NÚMERO DE HABITANTES

CONCEPTOS		VARONES	MUJERES	TOTAL
Población a 01/01/2017		1860	1850	3710
Altas desde 01/01/2017 a 31/12/2017		46	41	87
Bajas desde 01/01/2017 a 31/12/2017		51	69	120
Variaciones por error en el sexo:	Altas	0	0	0
	Bajas	0	0	0
Población a 31/12/2017		1855	1822	3677

La población mantiene una tasa de crecimiento global negativa desde el año 2.009 hasta el año 2.018. La población total actual a fecha 31 de diciembre de 2.017 es de 3.677 personas, lo que supone una pérdida neta de 306 personas respecto a la población de 2.007.

EVOLUCION DE LA POBLACIÓN DESDE 2.007 A 2.016 EN NUCLEOS DE POBLACIÓN Y DISEMINADOS.

	Año									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Núcleos de población y diseminado										
Lopera	3.988	4.028	4.008	3.986	3.918	3.888	3.882	3.837	3.779	3.743
LOPERA	3.983	4.025	4.005	3.981	3.913	3.883	3.876	3.830	3.772	3.735
LOPERA - DISEMINADO	5	3	3	5	5	5	6	7	7	8

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Del análisis de la tabla anterior se puede concluir que la población ha disminuido en el núcleo de Lopera manteniéndose en diseminado, la población en diseminado es poco significativa respecto al global, representando solo el 0,22 % de la población.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN HASTA 2.031.

	Año														
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Unid. POTA															
Lopera	3.730	3.697	3.667	3.639	3.614	3.591	3.570	3.550	3.531	3.513	3.495	3.477	3.460	3.443	3.426

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

En la proyección de población, se mantiene un descenso progresivo del número de habitantes hasta el año 2.031.

POBLACIÓN SEGÚN NACIONALIDAD DE ORIGEN. AÑO 2017.

	Lugar de nacimiento						
	Marruecos	Rumanía	Reino Unido	Argentina	Alemania	Colombia	Francia
Territorio	Poblac.	Poblac.	Poblac.	Poblac.	Poblac.	Poblac.	Poblac.
Lopera	22	7	0	0	1	5	2

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

La población extranjera representa aproximadamente el 1,00 %, de la población de Lopera. Podemos considerar que la inmigración no es un elemento de desarrollo demográfico hasta el momento y no representa riesgos de exclusión o de marginalidad.

7.2.2.- TASA DE CRECIMIENTO

TASA DE CRECIMIENTO NATURAL DESDE EL AÑO 2.006 HASTA 2.015.

	Año									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Municipio										
Lopera	-0,25	-1,25	2,00	-0,25	-3,54	-3,33	-4,38	-3,11	-2,10	-6,91

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

La tasa de crecimiento natural es la tasa a la que está aumentando (o disminuyendo) una población en un año determinado, debido a un superávit (o déficit) de nacimientos en comparación con las muertes, expresada como un porcentaje de la población base. Como podemos observar, la tasa es negativa excepto en el año 2.008.

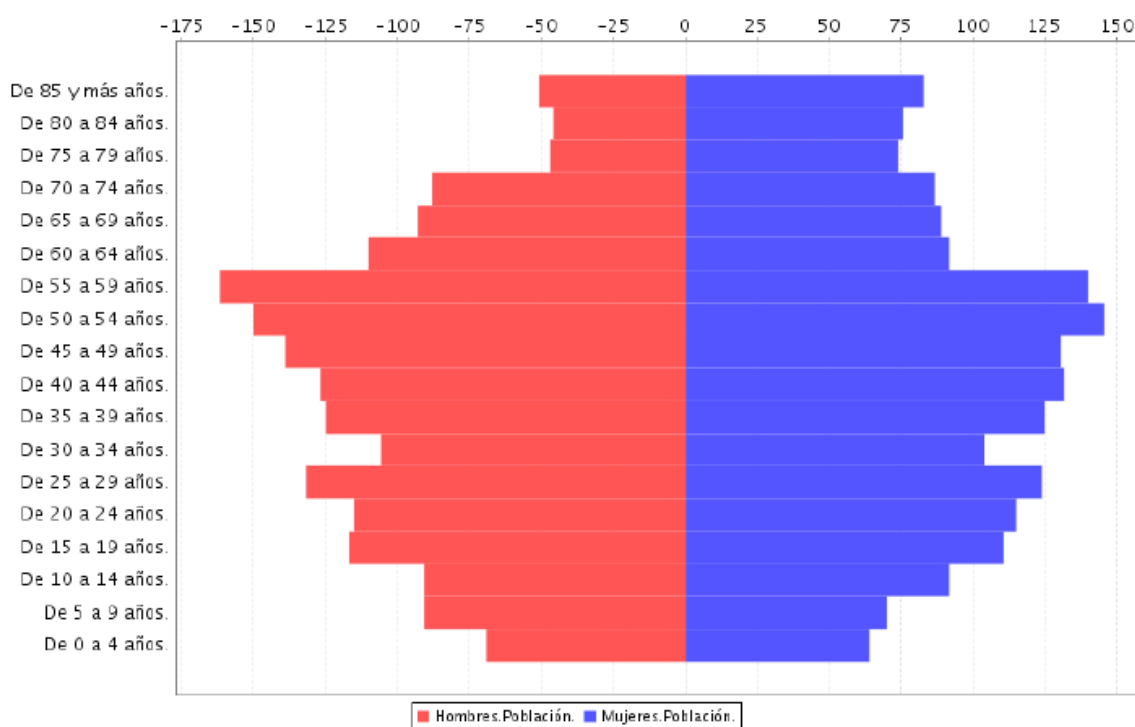
TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO DESDE EL AÑO 2.006 HASTA 2.015.

	Año									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Municipio										
Lopera	-1,25	11,23	-8,25	-5,25	-14,17	-3,59	2,06	-8,81	-13,66	-4,25

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Como se puede observar en la tabla anterior, el saldo migratorio durante los años 2.007 y 2.012 son positivos, especialmente alto en los años 2.007 (anteriores a la crisis). Posteriormente el saldo migratorio ha seguido siendo negativo con el año 2.014, presenta el mayor aumento negativo de la tasa.

7.2.3.- PIRAMIDE DE POBLACIÓN



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

La pirámide de población está referida al año 2.017.

7.3.- PROYECCIÓN DE HOGARES. PARQUE DE VIVIENDAS.

En el Censo de 2.011, el número medio de habitantes por hogar en Lopera era de 2,53

NÚMERO DE HOGARES POR TAMAÑO. CENSO 2011. LOPERA

	Tamaño del hogar						TOTAL
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 o más pers.	
Territorio	Núm. de hog.	Núm. de hog.	Núm. de hog.	Núm. de hog.	Núm. de hog.	Núm. de hog.	Número de hogares
Lopera	309	377	297	368	88	-	1.440
%	21,47	26,17	20,65	25,58	6,13		

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

La mitad aproximadamente de los hogares están ocupados por una o dos personas. La media de personas que habitan los hogares es de 2,53.

EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDA. CENSO 2011. LOPERA

	Estado de conservación del edificio				
	Ruinoso	Malo	Con alguna deficiencia	Bueno	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Lopera	18	19	84	1.605	1.726
%	1,04	1,10	4,87	92,99	100,00

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

ACCESIBILIDAD. ASCENSOR. CENSO 2011. LOPERA

	Número de plantas									
	1	2	3	4	5	6	7	9	10 o más	TOTAL
Ascens.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.	Núm. Edif.
Con ascens.	-	2	1	-	-	-	-	-	-	3
Sin ascens.	225	1.426	72	-	-	-	-	-	-	1.723

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

ACCESIBILIDAD.CENSO 2011. LOPERA

	Accesibilidad		
	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Lopera	364	1.362	1.734
%	20,99	78,55	

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

La mayoría de los edificios, tienen deficiencias en accesibilidad.

EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDA. CENSO 2011. LOPERA. ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN.

		Año de construcción											Total	
		Ant. 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No dest. vvda.		
Estado	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	N. edif	
No dest. a viv.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
Ruinos	11	2	1	1	-	2	1	-	-	-	-	-	-	18
Malo	9	2	3	4	-	1	-	-	-	-	-	-	-	19
Alguna defic.	26	17	10	7	12	4	6	1	1	-	-	-	-	84
Bueno	112	101	123	190	146	107	133	295	292	106	-	-	-	1.605
Total	158	122	137	202	158	114	140	296	293	106	8	8	1.734	

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

El 51 % de los edificios tienen una antigüedad superior a 50 años.

CALIDAD CONSTRUCTIVA. AÑO 2.016

Categorías de Bienes Inmuebles														
A	B	C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	No consta	TOTAL	
Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	Nº B.I.	
					1	974	1.023	505	150	1		695	3.349	

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro

La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de construcción media y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor (hasta 9) o su mayor (hasta 1) calidad constructiva. Al respecto, el punto 3 de la norma 20 del RD 1020/1993, identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada

7.4.- OFERTA Y MERCADO DE LA VIVIENDA.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA.

Territorio	Año									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.
LOPERA TOTAL										
TRANS	44	22	22	20	11	15	13	12	20	14
LOPERA VIV LIBRE	44	21	22	20	10	13	13	10	19	13
LOPERA VIV PROT		1			1	2		2	1	1

Fuente: Ministerio de Fomento

Las transacciones de vivienda protegida son casi inexistentes.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS VIVIENDA NUEVA Y SEGUNDA MANO.

	Año									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Territorio	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.	Trans.
LOPERA OBRA NUEVA	7	8	8	8	3	5		1	2	1
LOPERA SEG. MANO	37	14	14	12	8	10	13	11	18	13

Fuente: Ministerio de Fomento

El 23 % de las transacciones son de obra nueva, con una incidencia baja sobre el mercado de la vivienda.

7.5.- ENCUESTA.

La encuesta realizada en el entorno de la delimitación del casco histórico de Lopera, fue facilitada por los servicios técnicos de apoyo a municipios, de la Excm. Diputación Provincial, y realizada por personal de la Concejalía de Bienestar Social.

El cuestionario planteado, recoge información de aspectos socio económicos, y del estado y situación de las viviendas.

En el núcleo de Lopera se tomaron 4 muestras. El numero de estas es claramente insuficiente para poder extraer conclusiones, que puedan incorporarse al diagnóstico. En los primeros seis meses de funcionamiento del Plan deberá ampliarse la muestra, de manera que se pueda establecer un diagnóstico del tipo de vivienda y sus carencias, niveles socio-económicos, etc.

Los resultados de la citada encuesta se han considerado en el diagnóstico y contrastados con la información que disponíamos de otros estudios.

La encuesta procesada y cuantificada se adjunta a continuación.

8.- ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

La inexistencia de un registro actualizado de demandantes de vivienda (no contiene altas de solicitantes), nos impide tener una cuantificación de la demanda existente.

Algunos parámetros estudiados, nos indican que en relación con la vivienda protegida la oferta en el mercado ha sido casi inexistente, entorno al 0,50% de la promoción total de viviendas en el periodo 2007-2016.

Este desequilibrio en la oferta entre vivienda protegida-vivienda libre, ha dejado a la mayor parte de la población sin acceso a la compra de viviendas, estando la demanda de modo latente, aspecto que deberá resolverse al inicio de funcionamiento del Plan, mediante el impulso del registro de demandantes de vivienda de modo que en los tres primeros meses de funcionamiento se pueda hacer una valoración lo más exacta posible sobre la demanda existente, y realizar las correcciones necesarias en la programación del Plan.

Se debe profundizar en el estudio del tipo de vivienda demandada, y diversificar la oferta, teniendo en cuenta el grupo familiar demandante, capacidad económica, etc.

En el programa se determinara las acciones para la promoción de vivienda pública, destinada a los grupos más desfavorecidos y en riesgo de exclusión, con ingresos inferiores a 2.5 veces el IPREM.

No se ha detectado necesidades para la programación de alojamientos transitorios.

Las características de antigüedad del parque de viviendas y las necesidades detectadas a partir de la encuesta realizada en relación a las condiciones de la misma, nos indica que la rehabilitación del citado parque de viviendas debe ser prioritaria en la elaboración del Plan.

La carencia de datos sobre la existencia de infravivienda en el núcleo de Lopera, debe ser objeto de estudio en los primeros meses de funcionamiento del Plan. En la programación de actuaciones en infravivienda se contemplan varias actuaciones, que deberán adecuarse una vez conocida su cuantificación.

La programación de actuaciones para la promoción de viviendas protegidas, se realiza en función de las determinaciones del PGOU de Lopera. Una vez puesto en marcha el Registro de demandantes de vivienda protegida, se realizara la revisión y actualización del programa.

La puesta en marcha de Registro de demandantes de vivienda protegida, deberá contener la Ordenanza reguladora de los **procedimientos de adjudicación y las medidas necesarias para el seguimiento de las adjudicaciones.**

Como hemos visto en el apartado de oferta y mercado de la vivienda, las transacciones anuales que se producen tienen una media de 12 viviendas/año, de las que solo 3 viviendas/año son de obra nueva. Se debe cambiar la tendencia en lo que respecta a la promoción de vivienda protegida sobre la de renta libre.

9.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

CUADRO RESUMEN DE SUELO Y TECHO VP

IDENTIFICACION	DENSIDAD	Nº MAX.VIV.	EDIF. MAX.	EDF.VIV.PRO.	CESIÓN APR.	SISTEMA ACT.	PROGRAMA	P.M.V.S.
	VIV/HA		m2t	m2t	m2t vp			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
SUNC. UE-Nº3	40	122	36.672,00	11.001,60	3.667,20	COMPENSACION	GRADO 1	SI
SUNC. UE-Nº4	38	28	8.870,40	2.661,12	887,04	COMPENSACION	GRADO 1	SI
SUNC. UE-Nº5	36	19	6.270,00	1.881,00	627,00	COMPENSACION	GRADO 1	SI
SUNC. UE-Nº6	38	8	2.548,80	764,64	254,88	COMPENSACION	GRADO 1	SI
SUNC. UE-Nº7	43	8	2.220,00	666,00	222,00	COMPENSACION	GRADO 1	SI
TOTAL S.U.N.C.		185	56.581,20	16.974,36	5.658,12			

SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL								
SAURB	15	34	17.235,00		1.723,50	COMPENSACION	GRADO 2	NO
SAURM	40	48	11.490,00	3.447,00	1.149,00	COMPENSACION	GRADO 2	SI
TOTAL S.U.S.		82	28.725,00	3.447,00	2.872,50			

RESUMEN

IDENTIFICACION	DENSIDAD	Nº MAX.VIV.	EDIF. MAX.	EDF.VIV.PRO.	CESIÓN APR.	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS
	VIV/HA		m2t	m2t	m2t vp	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
	36-43	185	56.581,20	16.974,36	5.658,12	141
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
	40	82	28.725,00	3.447,00	2.872,50	29
TOTAL P.G.O.U.		267,00	85.306,20	20.421,36	8.530,62	170

EL Plan general vigente (**ADAPTACION PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA LOUA**) contiene las fichas de algunos sectores, que se consideran como planeamientos aprobados y contemplados en el PGOU de Lopera, aprobado definitivamente el 30/09/2011. Estos sectores no tienen reservas de vivienda protegida y no se han tenido en cuenta en este trabajo. Aunque la Adaptación Parcial no fija en sus fichas urbanísticas las reservas de vivienda protegida, se ha contemplado en el estudio aquellas unidades que no están desarrolladas en suelo urbano y sectores de suelo apto para urbanizar, donde deberá hacerse cesión de aprovechamiento urbanístico, estas unidades y sectores serán incorporados al programa del PMVS de Lopera.

En suelo urbano no consolidado se establecen 5 unidades de ejecución, en total la reserva de techo es de 16.974,36 m², que empleando una ratio de 120 m²/vivienda el PGOU tendría capacidad para promocionar 141 viviendas protegidas.

En suelo urbanizable sectorizado, se ha delimitado el sector SUSM con una reserva de techo de 3.447 m² para vivienda protegida, con capacidad para la promoción de 29 viviendas.

El conjunto del PGOU tiene una reserva de techo de 20.421,36 m², con una capacidad de 170 viviendas protegidas.

Todas las unidades y sectores con reserva de techo para vivienda protegida serán parte del PMVS de Lopera, el conjunto se ordena en grados que se incorporaran en sucesivas modificaciones o

adaptaciones del Plan. En esta programación se incorporan las unidades y sectores de grado 1, y se actuara sobre los suelos procedentes de la cesión obligatoria.

La promoción pública de vivienda protegida, para la población más desfavorecida, se programa sobre la unidad de ejecución N°3.

10.- DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDAS.

10.1.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CAPÍTULO ESPECÍFICO DESTINADO AL PROGRAMA DE VIVIENDA Y SUELO.

En la actualidad, los presupuestos municipales no disponen de una partida específica destinada a vivienda. Desde este Plan debe impulsarse la creación de una partida presupuestaria específica para la creación de nuevas viviendas e incrementar el parque municipal de vivienda, la eliminación de la infravivienda, la rehabilitación, la mejora del conjunto histórico, la adquisición de suelo en el casco histórico, la adquisición de viviendas abandonadas, la creación de una bolsa de vivienda, etc. Los presupuestos generales municipales para el año 2.018 asciendan a 3.964.000 euros. Desde este Plan se propone para la partida específica de vivienda, suelo, rehabilitación y mejora urbana, la dedicación del 3% del presupuesto, (118.920 €) que iría acompañada de un tratamiento fiscal a las operaciones vinculadas a este objetivo, tanto a promotores públicos, como privados, hasta completar el 4% del presupuesto (158.560). Esta medida debe interpretarse como el compromiso que el Ayuntamiento adquiere con la ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lopera, y como gestor y coordinador de otros programas de vivienda. Este esfuerzo económico viene siendo superado en los últimos años, pues la dedicación presupuestaria dedicada a obras que podrían ser englobadas en este programa es superior. Por otra parte se consigue hacer visible el esfuerzo inversor en materia de vivienda, suelo y mejora urbana, que viene haciendo el Ayuntamiento en los últimos años.

10.2.- RECURSOS AUTONÓMICOS, ESTATALES Y EUROPEOS. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN VIVIENDA, SUELO Y MEJORA URBANA.

10.2.1.- AUTONÓMICOS.

Integración en el Plan de las ayudas dirigidas a:

- **Fomento de acceso a la vivienda en alquiler.** Concesión de ayudas para el alquiler de vivienda habitual y permanente del interesado que estén ubicadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se subvenciona el 40% de la renta a inquilinos con ingresos limitados, en el supuesto previsto en la norma aplicable, un complemento de hasta el 80% a los que además se encuentren en situación de vulnerabilidad. El alquiler no puede superar 500 euros al mes.
- **Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas** gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados.
- **Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social** incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución.
- **Viviendas Protegidas de Régimen Especial:** Destinadas a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM.
- **Viviendas Protegidas de Régimen General:** Destinadas a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,50 veces el IPREM.
- **Viviendas Protegidas de Precio Limitado:** Destinadas a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5,50 veces el IPREM.
- **Alojamientos Protegidos:** Destinados a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada a través de los correspondientes servicios sociales comunitarios de los municipios en que residen.
- **Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria.** Dirigidas a las comunidades de propietarios que deseen realizar obras de rehabilitación en sus edificios.

- **Adecuación funcional básica de viviendas.** Programa de ayudas dirigido a personas **mayores de sesenta y cinco años o personas con discapacidad y movilidad reducida o grandes dependientes** que necesiten adaptar su vivienda habitual a sus necesidades especiales.
- **Fomento de la regeneración y renovación urbanas.** Delimitación de ámbitos de actuación.
- **Bolsa de oferta de viviendas,** donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.
La captación de recursos económicos autonómicos, dependerá en gran medida de la capacidad de gestión del Plan para acogerse a los distintos programas de intervención autonómica.

10.2.2.- ESTATALES.

- **Programa de subsidiación de préstamos convenidos.**
- **Programa de ayuda al alquiler de vivienda.**
- **Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.**
- **Programa de ayuda a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual.**
- **Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.**
- **Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.**
- **Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.**
- Programa de ayuda a los jóvenes
- Programa de viviendas para personas mayores.

La captación de recursos económicos estatales, dependerá en gran medida de la capacidad de gestión del Plan para acogerse a los distintos programas de intervención estatal.

10.2.3.- FONDOS EUROPEOS.

- **Fondo Social Europeo. Destinados al empleo, la educación, la formación y la lucha contra la exclusión social, la pobreza y la discriminación.**
- **Fondo Europeo de Desarrollo Regional.**
 - Inversiones productivas que contribuyan a crear o preservar puestos de trabajo duraderos, mediante ayuda directa e inversión en pymes.
 - Inversiones en infraestructuras que presten servicios básicos al ciudadano en los ámbitos de la energía, el medio ambiente, el transporte y las tecnologías de la información y de la comunicación;
 - Inversiones en infraestructura social, sanitaria, de investigación, de innovación, empresarial y educativa.
 - Inversión en el desarrollo del potencial endógeno a través de la inversión fija en bienes de equipo e infraestructuras de pequeña envergadura, incluidas pequeñas infraestructuras culturales y de turismo sostenible, servicios a las empresas, ayudas a organismos de investigación e innovación e inversión en tecnología e investigación aplicada en las empresas.
- Interconexión en red, cooperación e intercambio de experiencias entre autoridades competentes regionales, locales, urbanas y otras autoridades públicas, interlocutores económicos y sociales y los correspondientes organismos que representan a la sociedad civil.

Minoración del consumo energético mediante la rehabilitación energética de edificios municipales.

Protección, desarrollo y promoción de los activos de la cultura y el patrimonio públicos.

Rehabilitación y puesta en valor de zonas verdes de la ciudad, potenciando su desarrollo y propiciando sinergias con otras actividades locales.

Creación de espacios necesarios, para el desarrollo posterior de políticas de coordinación entre el tejido asociativo local de zonas desfavorecidas y la administración local.

Habilitación de espacios naturales en desuso en el entorno urbano, para el impulso de iniciativas inclusivas, desde una perspectiva medioambientalmente sostenible.

Habilitación de espacios naturales en desuso en el entorno urbano, para el impulso de iniciativas inclusivas, desde una perspectiva medioambientalmente sostenible.

Rehabilitación y mejoras de viviendas de propiedad municipal, para la puesta a disposición de colectivos desfavorecidos.

Regeneración social mediante la creación de centros destinados a personas dependientes, facilitando la conciliación de la vida laboral, familiar y personal de hombres y mujeres.

Regeneración social mediante la ejecución de políticas inclusivas desde una perspectiva de género.

Fortalecimiento de la inclusión social de colectivos desfavorecidos mediante el deporte, como elemento dinamizador de barriadas.

Fortalecimiento de la inclusión social de colectivos desfavorecidos a través del empleo.

Gestión

Comunicación, Información y Publicidad.

10.2.4.- PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

- Transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- Desarrollo de los suelos de cesión por aprovechamiento urbanístico.
- Monetización de los suelos de cesión.
- Patrimonio municipal de vivienda y suelo, puesta en el mercado en régimen de propiedad o alquiler.
- Otros recursos. convenios urbanísticos, con las administraciones, entidades financieras.
- Convenios de colaboración con operadores urbanísticos privados.
- Incentivos a los promotores de vivienda protegida. Asesoramiento, reducciones fiscales, lista de personas demandantes.
- Gestión del suelo procedente de cesión de aprovechamiento. La cesión correspondiente de 5.658,12 m² en suelo urbano y 2.872,50 m² en suelo urbanizable. Considerando el modulo actual de vivienda protegida y una repercusión máxima del 15% sobre el precio máximo de venta, se estima un valor aproximado de 1.293.592 €.
- Cooperación con constructores y promotores, para el desarrollo del PGOU de Lopera.

11.- DIAGNÓSTICO.

Una vez puesto en marcha el Plan, deberá iniciarse un proceso de reconocimiento de la realidad existente, que permita la realización de un diagnóstico más exacto, que en el momento de realización de este documento, no ha sido posible. Deberá elaborarse la lista de demandantes de vivienda. En ella deberá recogerse información socio económica del demandante, tipología de vivienda demandada, etc.

Los datos extraídos sobre la situación de la infravivienda deben contrastarse con la realidad, mediante las inspecciones por personal técnico y asistencial, deberá realizarse un registro con información socio económico, estado de la edificación y valoración sobre las medidas a tomar.

Otro de los aspectos que deberán tratarse, en relación con el parque viviendas existentes, es la elaboración de un registro de viviendas deshabitadas y solares. La puesta en el mercado de viviendas deshabitadas y la construcción de los vacíos en el interior del casco histórico, es un factor de primer orden en el desarrollo y paralización del proceso de degradación que sufren los cascos antiguos.

Parque de vivienda envejecido y bien conservado. El 1,04% del total, su estado es deficiente y en estado ruinoso, en mal estado 1,10 y el resto en buen estado.

Degradación de las condiciones urbanas en el conjunto histórico, deficientes instalaciones, cableados aéreos, pavimentaciones en mal estado e inadecuadas, problemas de accesibilidad.

Lento decrecimiento de la población. Aumento de la edad media de la población, que provoca desajustes en el tipo de vivienda para satisfacer sus necesidades, necesidad de creación de una bolsa de permutas y alquiler, que permita el intercambio.

Distorsión oferta demanda en vivienda protegida. La vivienda protegida, representa el 0,3%, de la promoción total de vivienda en los últimos años.

Escaso parque público de viviendas en el conjunto de las administraciones.

Antigüedad de la vivienda. El 51% del parque de viviendas tiene una antigüedad superior a 50 años.

Viviendas deshabitadas. Se concentran en su mayor parte en el casco antiguo, en general es difícil su localización y número.

Baja ocupación de la vivienda. El 50% de las viviendas están ocupadas por 1 o dos personas.

Alto número de viviendas, (78,50%), presentan problemas de accesibilidad.

12.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

- **Acceso efectivo de los ciudadanos a una vivienda, digna, adecuada a sus necesidades, en condiciones económicas proporcionales a sus ingresos.**
- **Promover la cohesión social, evitar y prevenir la discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables.**
- **Eliminación de la infravivienda. Detección y cuantificación programas de actuación en infravivienda y mejora urbana.**
- **Promover y garantizar la creación de nuevas viviendas de protección. Incentivar y promover el desarrollo del PGOU.**
- **Mejora de las condiciones urbanas.**
- **Dotar el PMVS de los instrumentos necesarios para la gestión.**

A) Actuaciones que favorezcan la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente.

- Profundizar en el conocimiento de la infravivienda, reforzar los instrumentos de valoración y colaboración entre administraciones. Acciones de superación con intervención directa.
- Rehabilitación del parque de viviendas, mediante programas que incidan en la funcionalidad, mejora energética, salubridad, accesibilidad, etc. Intervención sobre puntos estratégicos del tejido urbano, que generen un proceso de las condiciones en un ámbito superior. (Calle, manzana, barrio).
 - Actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, sobre las infraestructuras y las dotaciones. Mejora global en las condiciones urbanas. Coordinación de los programas de intervención de las distintas administraciones.
- Profundizar en el conocimiento del estado del parque residencial, perfeccionar el registro de demandantes de viviendas en propiedad y alquiler, y de la bolsa de permutas e intercambio de viviendas.
- Implantación de servicios de información y asistencia a los ciudadanos, incluso apoyo técnico para fomentar el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, personalizada, pública y gratuita.
- Creación de una oficina local de vivienda y rehabilitación, con funciones de observación, diagnóstico, implementación y concertación con las administraciones con competencias en materia de suelo y vivienda.

B) Actuaciones para la promoción de viviendas.

- Implementar distintas modalidades de promoción de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales y residencias colaborativas en régimen de cooperativa, en propiedad y alquiler.
- Establecer un precio de referencia, que debe quedar fijado en el propio Plan en cumplimiento del art. 10.1 A) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dicho precio debe estar incluido en el Programa de Protección Local.
- Impulsar, corregir, intervenir en el programa del PGOU en referencia a las previsiones de construcción de viviendas protegidas y garantizar el cumplimiento del mismo.
- Impulsar el parque de viviendas municipal y ofertarlo a los sectores más desfavorecidos, en propiedad o alquiler con derecho a compra.
- Establecer un régimen de ayudas para promotores de vivienda de uso propio, acceso a la venta, urbanizadores, vivienda usada y rehabilitación de vivienda, en unos casos en modalidad de subvención y en otros casos mediante exenciones y bonificaciones en tasas e impuestos municipales.
- Concertar con otros promotores sociales, públicos o privados la promoción de nuevas viviendas protegidas.

C) Patrimonio municipal de suelo y la gestión.

- Vincular las cesiones de aprovechamiento de los nuevos desarrollos a las políticas municipales de vivienda.
- Integración en el PMVS, programación y puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados.
- Concertar con otros promotores sociales, públicos o privados la promoción de nuevas viviendas protegidas.

D) Rehabilitación urbana sostenible. Mejora de la ciudad existente. Áreas de regeneración y rehabilitación urbana (ARRU).

Las actuaciones de regeneración y rehabilitación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios junto a la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos, e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Las áreas de regeneración y rehabilitación urbana (ARRU). Comprende las áreas delimitadas marcadas en el plano nº 1.

- La colmatación de espacios urbanos infrautilizados o si uso alguno.
 - La mejora de eficiencia energética de los edificios y viviendas.
 - La supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
 - La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal, ciclística y con el transporte público.
 - El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos.
 - La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos o paisajísticos de los espacios urbanos.
 - La mejora de los espacios libres a bajo coste.
 - Recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural.
 - El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.
 - La integración de las perspectivas de género y edad.
- Recuperación de espacios libres interiores.
 - Para la mejora de la accesibilidad es generalizada la intervención encaminada a la creación de proximidad. Esta proximidad necesaria pasa por:
 - Potenciación de recorridos asequibles en distancia y capacidad al paseo andando.
 - Acercamiento/descentralización de las unidades de servicios y equipamientos hasta radio acción asequible
 - Recuperación habitabilidad integral del conjunto o partes del tejido urbano.
 - Rehabilitación/creación de alguna de las funciones urbanas en piezas concretas de la trama en el conjunto histórico.

E) Planeamiento y gestión urbanística.

- Observación del planeamiento en referencia al desarrollo de viviendas protegidas y sus dotaciones.
- Impulso de cambios en el planeamiento, en sus determinaciones de ordenación, gestión y programación, para su adecuación a las necesidades de vivienda protegida detectadas.

13.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y EVALUACIÓN ECONÓMICA.

1) VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

A. VIVIENDA.

A.1. PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA VENTA Y ALQUILER. ACTUACION EN LOS SECTORES DEL PLAN GENERAL.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.

- Número de viviendas protegidas 30 unidades.
 - Coste estimado de construcción 1.800.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª cuatrienio desde la aprobación del PMVS.
 - Nº de viviendas de promoción pública 15 unidades.
- Número de viviendas previstas para jóvenes: 5 unidades.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4.

- Número de viviendas 7 unidades.
 - Coste estimado de construcción 420.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 2 unidades.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5.

- Número de viviendas 5 unidades.
 - Coste estimado de construcción 300.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 1 unidades.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6.

- Número de viviendas 2 unidades.
 - Coste estimado de construcción 120.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7.

- Número de viviendas 2 unidades.
- Coste estimado de construcción 120.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
- 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAURM).

- Número de viviendas 10 unidades.
- Coste estimado de construcción 600.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
- 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.
- Nº de viviendas de promoción pública 10 unidades.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 4 unidades.

2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

A.2. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL.**A.2.1. Defensa de la vivienda.**

- Prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que supongan la pérdida de la vivienda.
- Coste estimado de la actuación: con cargo al presupuesto del órgano actuante.

A.2.2. Viviendas deshabitadas.

- Puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas. Intermediación y fomento en permutas, compra-venta, puesta en alquiler.
- Coste estimado de la actuación: con cargo al presupuesto del órgano actuante.

A.2.3. Fomento del alquiler social.

- Captación de viviendas y su incorporación al registro de oferta de vivienda para permuta y alquiler.
- Coste estimado de la actuación: con cargo al presupuesto del órgano actuante.

A.3. SUELO.

- Intervención y gestión del planeamiento.
- Gestión del suelo procedente de cesión de aprovechamiento. La cesión correspondiente de 8.531 m².
- Convenios de colaboración con operadores urbanísticos privados.
- Permutas y transferencias de aprovechamiento.
- Coste estimado de la actuación: con cargo al presupuesto del órgano actuante.
- Ingresos estimados en el conjunto del plan, 1.295.774 €.

B. REHABILITACIÓN.**B.1. ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.**

Áreas delimitadas en plano nº 1

- Número de actuaciones: 15 unidades. Coste unitario 36.000€.
- Coste estimado ejecución: 540.000 €
- Distribución de las aportaciones y ayudas:

Junta de Andalucía: 324.000 € (60.0 %)

Promotor privado: 54.000 €. (10,0 %). En caso de autoconstrucción se reduciría la cuantía.

Ayuntamiento: 162.000 €. (30,0 %).

Previsión Temporal:

- 1er Cuatrienio. 10

- Resto 2º Cuatrienio. 5

B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE DE VIVIENDA. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN.

Áreas delimitadas en plano nº 1

B.2.1. Rehabilitación de viviendas con deficiencias en condiciones básicas, mejora de accesibilidad y eficiencia energética.

Número de actuaciones: 50 unidades

- Coste estimado ejecución: 1.000.000 €. Coste unitario 20.000€.

- Distribución de las aportaciones y ayudas:

- Junta de Andalucía: 720.000 €. (60.0 %)

- Promotor privado: 360.000 €. (30.0 %)

- Ayuntamiento: 120.000 €. (10,0 %)

Previsión Temporal:

- 1er Cuatrienio 30.

- 2º Cuatrienio 20.

B.2.2 Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en condiciones básicas, mejora de accesibilidad y eficiencia energética.

Número de actuaciones: 4

a. Edificios para mejora de espacios comunes: 2

b. Edificios para mejora y adecuación estructural: 2

- Coste estimado de la ejecución:

a. 50.000 €

b. 43.000 €

- Total: 93.000 €

- Distribución de las aportaciones y ayudas:

Junta de Andalucía: 55.800 €. (60.0 %)

Promotores: 27.900. €. (30.0 %)

Ayuntamiento: 9.300 €. (10,0 %)

Previsión Temporal

- 1er Cuatrienio: 2+2

B.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Áreas delimitadas en plano nº 1

- Número de actuaciones: VARIAS.

- Coste de la actuación: 850.000 €

- Distribución de la aportación:

Junta de Andalucía: 382.500 €.

Ayuntamiento: 85.000 €.

Otros fondos y programas: 382.500 €.

Previsión temporal:

- Año 1: 20%

- Año 2: 40 %

- Año 3: 40%

B.4. MEJORA DEL PATRIMONIO MUNICIPAL.

- Número de actuaciones: VARIAS.
- Coste de la actuación: 400.000 €
- Distribución de la aportación:
Junta de Andalucía 180.000 €.
Ayuntamiento: 40.000 €.
Otros fondos y programas: 180.000 €.
- Previsión temporal:
 - Año 1: 20%
 - Año 2: 40 %
 - Año 3: 40%

B.5. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.

- Número de actuaciones: VARIAS.
- Coste de la actuación: 400.000 €
- Distribución de la aportación:
Junta de Andalucía 180.000 €.
Ayuntamiento: 40.000 €.
Otros fondos y programas: 180.000 €.
- Previsión temporal:
 - Año 1: 20%
 - Año 2: 40 %
 - Año 3: 40%

RESUMEN ECONÓMICO.

RESUMEN ECONÓMICO PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LOPERA			
	COSTE ACTUACIONES	INGRESOS/AYUDAS	INVERSIONES
PRESUPUESTO MUNICIPAL		475.680,00	475.680,00
DESRROLLO PGOU *		729.000,00	729.000,00
SUBVENCIONES J.A.		700.000,00	700.000,00
FONDOS ESTADO Y U.E.		1.100.000,00	1.100.000,00
A.1			
ACTUACIONES EN UNI. DE EJE.	2.760.000,00		2.760.000,00
ACTUACIONES EN SAURM	600.000,00		600.000,00
A.2			
A.2.2. ADQUIS.VIV.SOLARES	260.000,00		260.000,00
B			
B.1 INFRAVIVIENDA	540.000,00		540.000,00
B.2.1. Rehabilitación	1.000.000,00		1.000.000,00
B.2.2. REHAB. EDIF.	93.000,00		93.000,00
D			
MEJORA CIUDAD EXI.	850.000,00		850.000,00
MEJORA PATR.MUNIC.	400.000,00		400.000,00
EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES	400.000,00		400.000,00
ÓRGANO DE GESTION	180.000,00		
SUBVEN. IMP. Y TASAS **		158.560,00	158.560,00
	7.083.000,00	3.163.240,00	10.066.240,00
* Se considera el 75% de retorno del valor del suelo de cesiones obligatorias en el primer cuatrienio.			
** El 1% del presupuesto municipal se compensa en apoyo a las operaciones del Plan.			

La inversión estimada (10.066.240 €), tendría un gran impacto en el conjunto de la ciudad, por su capacidad generadora de empleo y aumento de actividad en todos los sectores económicos.

14.- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN.

La vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, debe ser indefinida, en tanto no se cumpla con plena satisfacción los objetivos.

Una vez constituido el órgano de gestión del Plan, deberá revisarse en el primer semestre de funcionamiento, con el objetivo de obtener la información necesaria de aquellos aspectos poco desarrollados, como son: la cuantificación y cualificación de la infravivienda, poner en funcionamiento el registro de demandantes de vivienda y establecer las necesidades de la vivienda protegida, profundizar en el conocimiento de las necesidades de rehabilitación del casco histórico, etc.

La revisión del Plan deberá hacerse como mínimo cada cinco años desde la entrada en vigor, y siempre como mínimo con esa periodicidad.

15.- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN.

Se creará una oficina del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que será la responsable de la gestión del Programa, la impulsora de las acciones previstas en orden a su ejecución y la coordinación de las acciones de rehabilitación social y económica, con independencia de que estas últimas se ejecuten desde el Ayuntamiento u otros departamentos de la Junta de Andalucía.

La delegación o concejalía a la que principalmente estará vinculada será la de Urbanismo, de la que dependerá, otras delegaciones tendrán vínculos transversales.

Por ello, y teniendo en cuenta las actuaciones previstas, urge dimensionar correctamente la oficina del PLAN, configurando una estructura de personal que, a plena y exclusiva dedicación en Lopera, de respuesta a las necesidades detectadas y cobertura a las acciones que se emprendan.

Esta oficina estará marcada fundamentalmente por la capacidad de gestión y ejecución, no debe tener carácter político.

Estructura mínima:

La estructura mínima que se recomienda poner en funcionamiento, debe estar formada por los siguientes puestos:

Dirección: (1). Perfil, organizador, gestor, y capacidad de ejecución.

Área Técnica:

- Arquitecto/a (1)
- Arquitecto/a Técnico/a (1)
- Ingeniero/a técnico (1)
- Trabajador/a Social (2)

Área Jurídica:

- Abogado/a (1)

Área Administrativa:

- Informador/a de puerta.
- Administrativo/a oficina. (2)

La mayoría de los puestos estarán ocupados por personal que en la actualidad trabaja en otras áreas municipales y cuya actividad encaja en las de este Plan.

El personal funcionario o laboral que pueda adscribirse a la oficina, lo hará con la máxima exclusividad posible.

Se estima que entre el 20% y 30 % de los puestos, será contratado con cargo a las ayudas procedentes de la Junta de Andalucía, para la creación y apoyo a los órganos de gestión del Plan.

Desde otras áreas municipales se darán apoyos a la oficina, las ya mencionadas de Urbanismo Bienestar Social y especialmente Promoción Económica, Servicios Técnicos.

Previsión presupuestaria:

45.000 € anuales. 180.000 en el cuatrienio.

Aportación de la Junta de Andalucía: 80%

Aportación Ayuntamiento 20%

Dentro de las funciones de la Oficina del PMVS de Lopera, será la realización de informes de evaluación, con periodicidad anual, que someterá a la aprobación del Ayuntamiento.

La evaluación se realizará mediante los siguientes indicadores:

Indicadores de gestión. Evaluarán el nivel de cumplimiento de los objetivos en los plazos estimados, en las distintas actuaciones del programa.

Indicadores de Impacto, en los que deberán evaluarse el nivel de los objetivos en la función de las actuaciones en infravivienda, bolsa de alquileres, viviendas vacías ocupadas, permutas realizadas, etc.

La evaluación deberá indicar las necesidades detectadas para incorporarlas al Plan. Si procede se instará a la revisión del programa o de otros aspectos del Plan.

16.- PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS de Lopera, está acompañado de un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, promotores y constructores, representantes políticos, etc.).

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

Previa a la aprobación por el pleno municipal, ha sido expuesto al público y se realizó un llamamiento a la participación de los ciudadanos en general y promoviendo la participación de los sectores más afectados. Asociaciones de vecinos, de usuarios, de demandantes de vivienda, etc. Se debe lograr que los ciudadanos hagan suyo el Plan y se identifiquen con las propuestas y que se sientan protagonistas y colaboradores, que será un factor fundamental en el impulso del Plan.

El importante esfuerzo inversor que propone el Plan, debe generar en sectores económicos y financieros de la ciudad interés en las propuestas que se realizan, de modo que pueda lograrse su implicación, y puedan sentirse actores importantes en el desarrollo y ejecución del Plan.

Una vez aprobado el Plan deberá articularse la participación ciudadana, en la ejecución, seguimiento y evaluación del Plan. De este modo el Plan podrá garantizarse una permanente revisión en cuanto al conocimiento de la realidad, interacción con los ciudadanos, capacidad de reacción a nuevas realidades emergentes.

Este proceso de participación, información, comunicación, debe generarse en ambas direcciones, Ayuntamiento-ciudadanía.

Se deben articular herramientas que faciliten la participación, mediante sesiones colectivas de información, talleres temáticos, exposiciones interactivas, talleres de programación, etc.

LOPERA, JULIO DE 2018
LOS ARQUITECTOS.



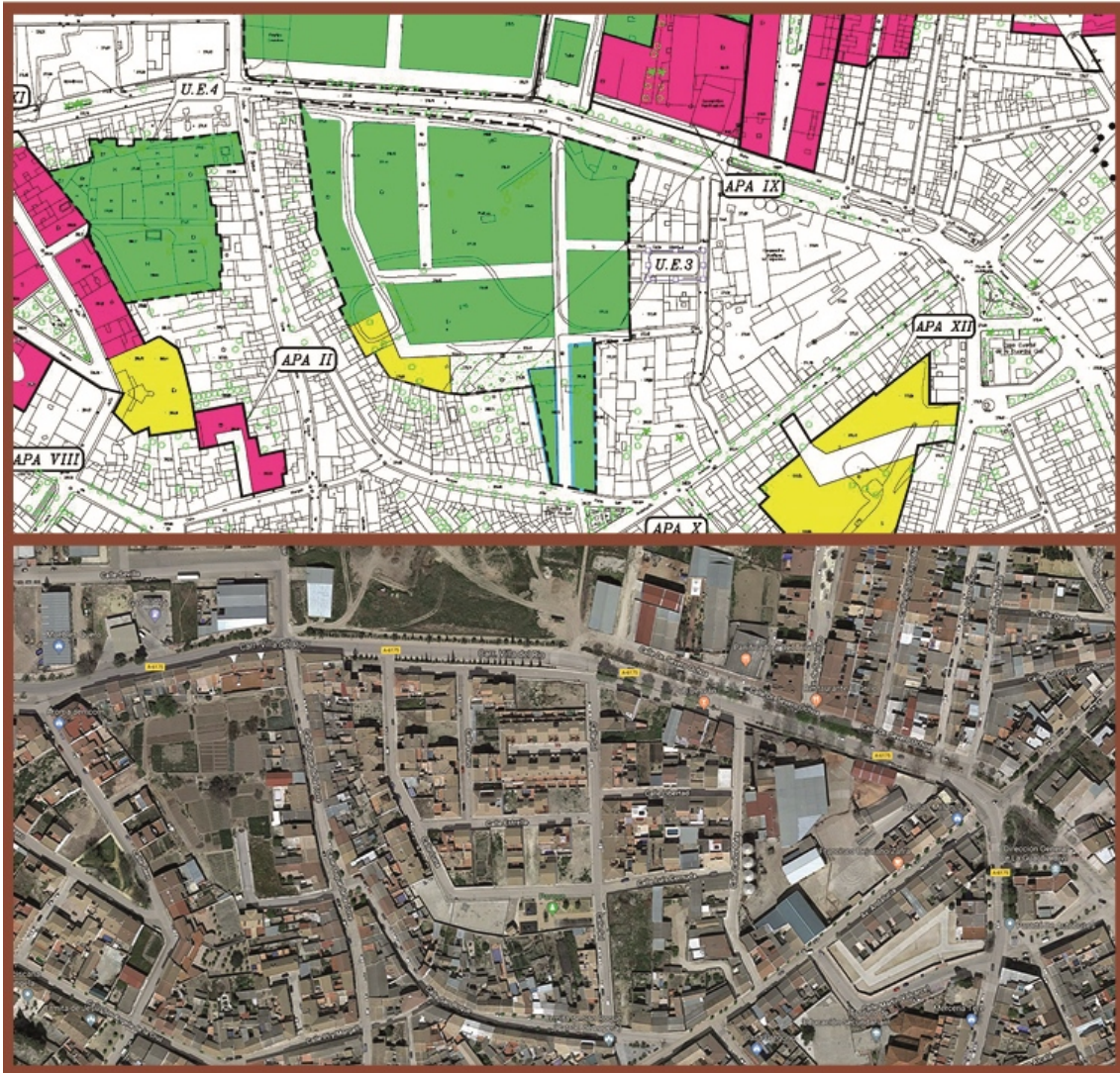
JUAN V. LÓPEZ MAESTRO. JESÚS RINCÓN GONZÁLEZ. JULIAN M^a. MORENO LOPEZ.

PROGRAMA DE ACTUACIONES.

PROGRAMA DE ACTUACIONES**A.1. PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA VENTA Y ALQUILER.
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOPERA

U.E.3



- Número de viviendas protegidas 30 unidades.
- Coste estimado de construcción 1.800.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
- 1ª cuatrienio desde la aprobación del PMVS.
- Nº de viviendas de promoción pública 15 unidades.

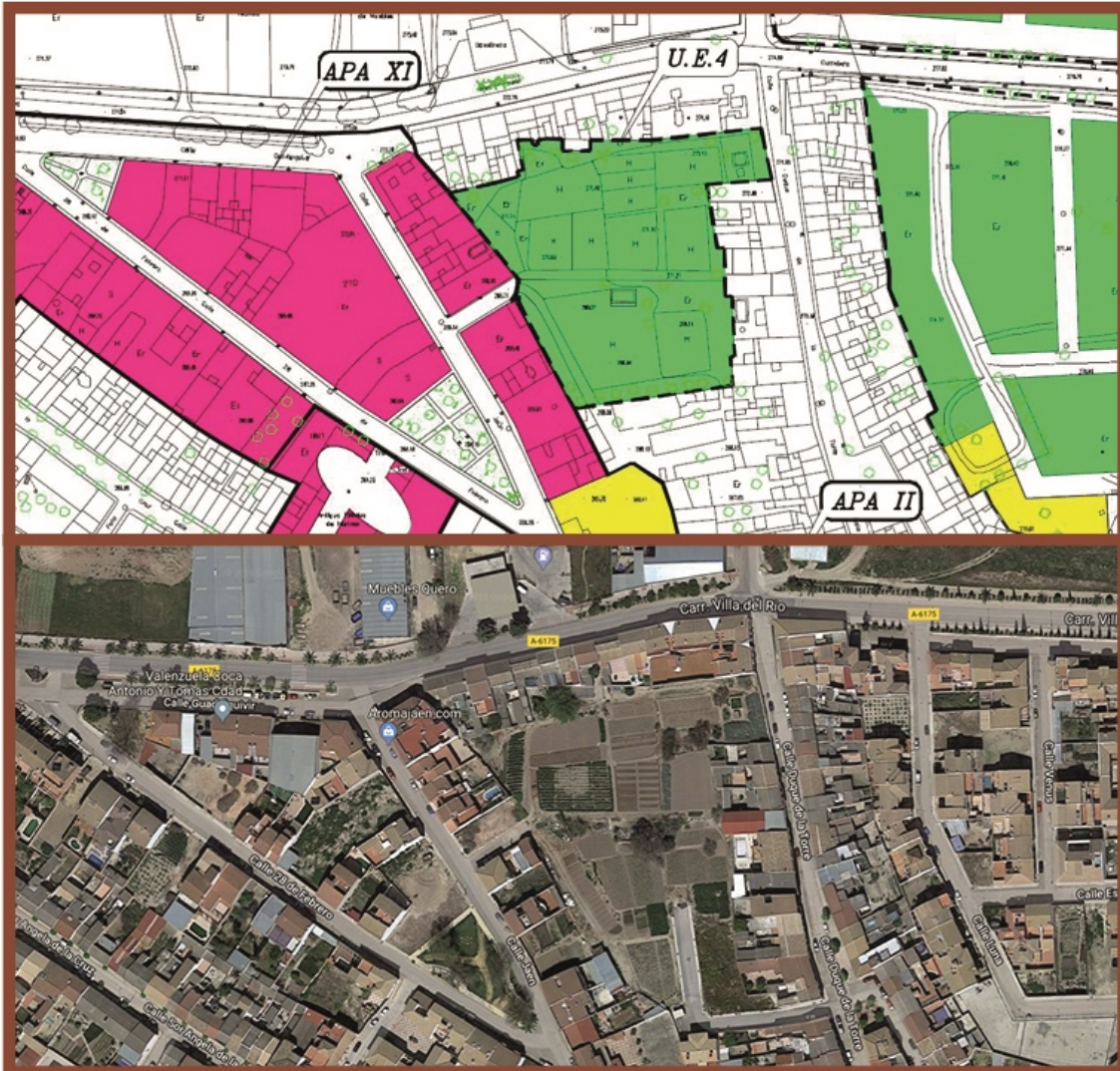
Número de viviendas previstas para jóvenes: 5 unidades.

PROGRAMA DE ACTUACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOPERA

U.E.4



- Número de viviendas 7 unidades.
 - Coste estimado de construcción 420.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 2 unidades.

PROGRAMA DE ACTUACIONES**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5.****NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOPERA**

U.E.5



- Número de viviendas 5 unidades.
- Coste estimado de construcción 300.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
- 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 1 unidades.

PROGRAMA DE ACTUACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOPERA

U.E.6



- Número de viviendas 2 unidades.
 - Coste estimado de construcción 120.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

PROGRAMA DE ACTUACIONES**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7.****NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOPERA****U.E.7**

- Número de viviendas 2 unidades.
 - Coste estimado de construcción 120.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)
- Ayudas:
- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
 - 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

PROGRAMA DE ACTUACIONES**SECTOR SUARM.****NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOPERA****SAURM****SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAURM).**

- Número de viviendas 10 unidades.
- Coste estimado de construcción 600.000 €. (Precio base por unidad 60.000 €)

Ayudas:

- Financiación Autonómica en un 95 % y municipal en un 5 %.
- 1ª Y 2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.
- Nº de viviendas de promoción pública 10 unidades.

Número de viviendas previstas para jóvenes: 4 unidades.

2ª cuatrienios desde la aprobación del PMVS.

ANEXO 1.

ORDENANZA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOPERA.



BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, pueda ser examinado el expediente en el Servicio Municipal de Gestión Tributaria, sito en la C/. Obispo González, núm. 9, 1.ª planta, y plantear las reclamaciones y alegaciones que se estimen oportunas.

Jaén, a 23 de diciembre de 2009.—La Tte. de Alcalde Delegada del Área de Jaén Emprendedora, M.ª DEL MAR SHAW MORCILLO.

– 12310

Ayuntamiento de Jaén. Concejalía de Medio Ambiente y Salud.

Edicto.

Exptes. sancionadores.

Expte.: 19/2009.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («B.O.E.» 285, de 27 de noviembre de 1992), modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero («B.O.E.» núm. 12, del 14-01-99), se hace constar que con fecha 9 de noviembre de 2009, intentada su notificación con fechas 13 y 26 del mismo mes, por la Instructora del Procedimiento se ha dictado resolución conteniendo los siguientes pronunciamientos:

1. Conceder el trámite de audiencia de quince días al interesado para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen convenientes.

2. Poner de manifiesto el expediente al interesado y trasladarle el contenido de la propuesta de resolución, que contiene los antecedentes de hecho y fundamentos legales transcritos y se propone la adopción al órgano sancionador de los siguientes pronunciamientos:

«1. Sancionar a ASC. RINCÓN DEL PAYO, C.I.F. G23365265, titular del establecimiento denominado «Taberna Rincón del Payo», sito C/. Arco del Consuelo, núm. 1, de esta Capital con multa pecuniaria de trescientos euros (300 euros) por la comisión de dos infracciones en materia sanitaria descritas en el cuerpo del presente Decreto.

2. Indicar al interesado que podrá efectuar el abono de la sanción en la cuenta abierta a nombre de este Excmo. Ayuntamiento de Jaén en la Entidad Caja Rural 3067-0100-26-1147472425, en período voluntario en los siguientes plazos:

a) Si la notificación de la sanción se realiza entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

b) Si la notificación de la sanción se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

3. Dar traslado de la presente Resolución al infractor, así como a la Tesorería Municipal y la Intervención de Fondos e inscribirla en el Libro de Resoluciones de la Alcaldía».

Jaén, a 9 de noviembre de 2009.—La Instructora del Procedimiento, ROCIO MARÍN MURIEL.

– 11879

Ayuntamiento de Jaén. Concejalía de Promoción Económica y Comercio.

Edicto.

El Excmo. Ayuntamiento, a través de su Concejalía de Promoción Económica y Comercio, en la Comisión de Promoción Económica, Comercio, Consumo, Turismo, Agricultura, y Universidad, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2009, adoptó entre otros, el acuerdo de concesión de subvenciones en materia de Comercio correspondiente a la Convocatoria de Subvenciones del Área de Comercio y Consumo para la Promoción y Desarrollo del Comercio para el año 2009.

Aprobado por unanimidad, procede la publicación del extracto de la Resolución de 17 de diciembre de 2009, de la convocatoria de subvenciones, lo que se hace en Anexo a este Edicto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Jaén, a 21 de diciembre de 2009.—La Teniente de Alcalde Delegada del Área Jaén Emprendedora, MARÍA DEL MAR SHAW MORCILLO.

– 12308

Ayuntamiento de Jamilena (Jaén).

Edicto.

Don JOSÉ CAZALLA MARTÍNEZ, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Jamilena.

Hace saber:

Que por Decreto de esta Alcaldía de fecha 24 de noviembre de 2009, se aprobó el Padrón contributivo en concepto de Tasa por Suministro de Agua Potable, correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2009.

Dicho Padrón se encuentra expuesto al público en el Servicio Municipal de Aguas, sito en C/. Padre Rejas, s/n., de esta localidad durante el plazo de un mes, a partir del día siguiente de la publicación de éste en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, para que pueda ser examinado por los interesados; lo que se anuncia a los efectos de notificación previstos en el artículo 102.3 de la Ley General Tributaria.

Contra el Padrón podrá interponerse recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, ante esta Alcaldía en el mismo plazo, a contar desde el día siguiente de la finalización de la exposición pública del Padrón, sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro que estimen procedente.

Los recibos correspondientes al citado Padrón estarán puestos al cobro en período voluntario del 15 de diciembre de 2009 al 28 de enero de 2010, ambos inclusive, martes y jueves, en horario de 9 a 13 horas, en la oficina del Servicio Municipal de Aguas.

Transcurrido este plazo voluntario sin que las deudas hayan sido satisfechas, éstas serán exigidas por el procedimiento de apremio y devengarán el recargo de apremio del 20%, interés de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Jamilena, 24 de noviembre de 2009.—El Alcalde, JOSÉ CAZALLA MARTÍNEZ.

– 11883

Ayuntamiento de Lopera (Jaén).

Edicto.

Doña ISABEL UCEDA CANTERO, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Lopera.

Hace saber:

Que transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de noviembre del 2009 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 261, de 12 de noviembre del 2009, relativo a la aprobación inicial de la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Lopera (Jaén), sin que se hayan presentado reclamaciones, se eleva a definitivo el citado acuerdo, contra el que se podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en la forma que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

Texto íntegro de la Ordenanza Municipal reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Lopera (Jaén):

«ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOPERA (JAÉN)

Exposición de motivos:

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que «para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una



vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten». Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector «el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas». En este marco se inserta la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (B.O.J.A., núm. 79, de 16 de julio) por la que se regula la selección de adjudicatarios/as de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha Orden, partiendo de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (B.O.J.A. núm 227, de 21 de noviembre de 2005), en el Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio (B.O.J.A. núm 125, de 30 de junio de 2009) en la Orden de 10 de noviembre de 2008 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (B.O.J.A. núm 235, de 26 de noviembre de 2008) así como en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (B.O.E. núm 309, de 24 de diciembre de 2008), regula la selección de los adjudicatarios/as de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas.

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

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes. A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Lopera el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, tramite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

Artículo 1.–Objeto y principios rectores.

1.–La presente ordenanza municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Lopera y regular su funcionamiento.

2.–Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro de las personas demandantes de viviendas protegidas, la selección de los/as mismos y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

3.–Finalmente, la ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 2.–Naturaleza, ámbito territorial, competencia municipal y gestión del registro público de demandantes de vivienda protegida.

1.–El Registro Público de Demandantes es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.

2.–El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del Municipio de Lopera.

3.–Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento. El Ayuntamiento, en su caso, podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta a través de entidades supramunicipales.

Artículo 3.–Responsabilidad sobre el registro, obtención y comunicación de datos. Régimen de protección de datos.

1.–La dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde/sa en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la LBRL, y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona en favor de la cual se hubiera efectuado la delegación. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

2.–Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por las personas administradas demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores/as de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

3.–Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

4.–Los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los/as agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo. Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

5.–El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

6.–El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.

7.–Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el/la secretario/a del ayuntamiento o funcionario/a en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público. El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de las personas administradas con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

8.–El Registro es gratuito. Las personas inscritas y los promotores/as no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes.



Artículo 4.—Cooperación con otras administraciones.

1.—Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas. Para este fin el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio.

2.—En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

3.—Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por las personas demandantes.

Artículo 5.—Solicitud de la inscripción como persona demandante de vivienda protegida en el registro público de demandantes.

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

2.—La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes ubicado en el Ayuntamiento de Lopera así como a través de la página web: www.lopera.es

3.—De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad a la persona solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

4.—La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a) Nombre y apellidos, sexo, fecha de nacimiento, nacionalidad, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos/as los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

f) Declaración del interés de la persona solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Necesidad de una vivienda adaptada.

5.—Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a las personas solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que las personas solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c) Cuando el/la integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como persona demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se excepcionará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos/as.

d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos/as simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

e) Cuando no hayan transcurrido 2 años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados/as.

6.—El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará al la persona solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

Artículo 6.—Práctica de la inscripción de la solicitud en el registro público municipal. Efectos.

1.—Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida a la persona demandante, y siempre que el/la demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.

b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia.

c) La fecha en la que se realiza la inscripción de la persona demandante.

A estos efectos la inscripción de las personas demandantes se realizará atribuyendo a cada una un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción. La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad.

2.—Una vez realizada la inscripción, la persona demandante estará habilitada para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando a la persona inscrita la condición de demandante de vivienda protegida.

3.—Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión de la persona demandante en una relación de seleccionados/as. No obstante, la inclusión en la lista de personas suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como persona demandante seleccionada o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor/a, la persona demandante seleccionada tendrá preferencia en la siguiente selección.



4.-Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que la persona demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5.-La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime a la persona demandante inscrita de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario/a de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario/a.

6.-La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

*Artículo 7.-*Período de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación de la inscripción.

1.-La inscripción estará vigente durante un período de tres años desde que sea practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por la persona demandante inscrita. En los tres meses anteriores a la finalización del período de vigencia señalado, el/la interesado/a podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. A estos efectos, el Registro Público de Demandantes comunicará telemáticamente en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a las personas demandantes inscritas, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

2.-Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito legible.

3.-Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

4.-Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público de Demandantes la modificación de los datos enumerados en el apartado 4 de artículo 5 de esta ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10 %. El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

5.-El Registro Público de demandantes garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido el/la demandante, se comunicará a éste/a.

6.-La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

a) Por la finalización del período de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.

b) Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja a varias personas demandantes inscritas en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos/as mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los/as que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

c) Cuando las personas inscritas dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario/a de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados/as.

d) Cuando las personas inscritas hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionadas. El/la demandante excluido/a no podrá volver a ser inscrito/a hasta que transcurra el plazo de 2 años desde la última oferta que le fue presentada.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos:

1. Cuando la vivienda para la que han sido seleccionado/a no se corresponde con las características de la persona demandante que constan en la inscripción registral.

2. Cuando el/la demandante seleccionado/a rechaza la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor/a la relación de personas demandantes.

3. Cuando la persona demandante seleccionada no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero así como los requisitos exigidos en el caso de arrendamiento de viviendas.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor/a la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 9.7 de esta Ordenanza.

7.- Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado/a, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a las personas demandantes inscritas.

*Artículo 8.-*Criterios para la selección del demandante de vivienda protegida.

1.-Para la selección de las personas demandantes a las que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

a) El/la demandante debe estar inscrito/a en el Registro Público de Demandantes.

b) El/la demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate.

2.-Una vez verificados los requisitos anteriores, el orden de preferencia de las personas demandantes se establecerá mediante la aplicación de un baremo elaborado a este objeto y en el que se obtendrá una determinada puntuación atendiendo a criterios tales como: circunstancias personales, familiares y económicas de la unidad familiar de la persona solicitante de la vivienda.

Asimismo, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiere, de acuerdo con la baremación resultante en la que se puntuará, por un lado, la antigüedad tanto en: el registro, fecha de empadronamiento y tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior a la selección. Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro.

Por otra parte se valorarán los ingresos de la unidad familiar; solo a efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.

El baremo valorará también la necesidad de vivienda así como la inclusión en uno o varios grupos de especial protección de las personas que componen la unidad familiar.

En caso de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar que esté afectada un mayor número de veces por alguno de los grupos de especial protección, en el caso de que persista el empate se decidirá por antigüedad en la inscripción en el registro y en el último caso de que siga el empate se procederá a un sorteo en acto público y con presencia de fedatario/a público.

BAREMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES

1.-Empadronamiento, Vinculación Laboral y Antigüedad en el Registro.

AÑOS	PUNTOS		
	EMPADRONAMIENTO	VINCULACIÓN LABORAL	ANTIGÜEDAD REGISTRO
Hasta 1 año	1	0,50	1
De 1 a 3 años	2	1	2
De 3 a 5 años	3	1,50	3
Más de 5 años	4	2	4



* Las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad.

2.-Necesidad de Vivienda Protegida.

Se puntuará un único concepto. Entre varios conceptos se puntuará el más favorable.

Necesidad de Vivienda Protegida	Puntos
Vivienda en situación de ruina declarada mediante Resolución Alcaldía	4
Pendiente de desahucio	2
Alojamiento con otros familiares u otra unidad familiar	3
Vivienda inadecuada por superficie	3
Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos	4
Necesidad de Vivienda Adaptada	4
Precariedad	3
Formación de una nueva unidad familiar	2
Alojamiento en establecimiento benéfico o en alojamiento provisional	3
Hacinamiento	3
Embargos con remate de subasta	2
Expediente expropiatorio	2

3.-Grupos de Especial Protección.

Grupos de Especial Protección	Puntos
Jóvenes, menores de 35 años	3
Personas mayores de 65 años	3
Familias Numerosas	3
Familias Monoparentales	3
Víctimas de violencia de género	3
Víctimas de terrorismo	3
Personas procedentes de rupturas familiares	3
Emigrantes retornados	3
Unif. Familiares o de convivencia con personas en situación de dependencia	3
Personas con discapacidad	3
Familias en situación de riesgo o exclusión social	3
Primer Acceso a la vivienda	3

4.-Ingresos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia (Expresados en núm. veces IPREM) y Régimen de adjudicación (Alquiler/Alquiler con opción de compra/Venta):

ALQUILER / ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA	
Ingresos (Veces IPREM)	Puntos
> 0 y < 0,70 X	3
≥ 0,70 y ≤ 1,50 X	2
≥ 1,50 y ≤ 2,50 X	1

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		
Régimen	Ingresos (Veces IPREM)	Puntos
General	≥ 1,50 y ≤ 3,50	(10 puntos) / Núm. Veces IPREM x 1,5
General (Familias números o con personas dependiente)	≥ 1,50 y ≤ 4,50	(10 puntos) / Núm. Veces IPREM x 2,5

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		
Régimen	Ingresos (Veces IPREM)	Puntos
Especial	≥ 1,00 y ≤ 2,50	(10 puntos) / Núm. Veces IPREM x 1
Iniciativa Municipal y Autonómica	≥ 3,00 y ≤ 5,50	(10 puntos) / Núm. Veces IPREM x 3,0

Artículo 9.-Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida.

1.-La persona promotora de vivienda protegida solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de personas demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente. El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2.-En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantas personas demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8.

Asimismo, elaborará una relación con las personas demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar.

La relación de personas demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes. En el caso de que no hubiese suficientes, la relación ordenada recogerá a los/as demandantes existentes. Las viviendas sin persona demandante serán adjudicadas libremente por el/a promotor/a, siempre que los adjudicatarios/as cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes. Además, la relación ordenada de las personas demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los/as seleccionados/as

3.-Elaborada la relación ordenada de personas demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público de Demandantes les comunicará a los/as seleccionados/as su inclusión en la relación ordenada.

Se excluirá de la relación ordenada, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 7.6.d) de esta Ordenanza, a las personas demandantes que en el plazo de 5 días rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la relación ordenada.

4.-Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud de la persona promotora, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor /a solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5.-Las personas demandantes que se encuentren relacionadas como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de personas demandantes para otra promoción, estos/as suplentes pasaran a formar parte de esta nueva relación como personas demandantes seleccionadas titulares.

6.-Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor de la persona demandante seleccionada titular con el siguiente contenido mínimo:

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.



b) Los ingresos de la persona demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional

d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

7.- El/la promotor/a realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a las personas demandantes seleccionadas, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda. Transcurridos diez días desde el requerimiento, el/la promotor/a excluirá a las personas demandantes seleccionadas que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos/as suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los/as suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

El/la promotor/a podrá convocar en un solo acto a todos/as los/as demandantes seleccionados/as para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si la persona demandante seleccionada no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación.

En este caso, la persona promotora procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos/as suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. También se considerarán excluidos/as los/as demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso la persona promotora procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantas personas suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. Agotada la relación de suplentes, la persona promotora podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de personas demandantes o la adjudicación libre entre los/as que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, la persona promotora la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el/la promotor/a hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 de la Orden de 1 de julio de 2009 que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

8.- El mismo procedimiento se aplicará para la selección de las personas miembros de cooperativas.

9.- Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

Disposición adicional primera.—En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

Disposición adicional segunda.—El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la gestión del Registro Público Municipal, y en caso de ser necesario se revisarán los términos de la presente Ordenanza Municipal, en aquellos aspectos que procedan.

Disposición adicional tercera.—El Registro Público Municipal de Demandantes de viviendas protegidas dispondrá de modelos normalizados, en soporte en papel e informático, de solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

Disposición transitoria primera.—Los procedimientos de selección de personas demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

Disposición final primera.—Los criterios de selección de la persona demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respeto siempre a lo establecido en la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la selección de los adjudicatarios/as de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicas de vivienda y suelo.

Disposición final segunda.—La existencia y funcionamiento de la Base de Datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Lopera de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

Disposición final tercera.—Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición final cuarta.—La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal».

En Lopera, a 23 de diciembre del 2009.—La Alcaldesa, ISABEL UCEDA CANTERO.

— 12309

Ayuntamiento de Torredelcampo (Jaén).

Anuncio.

Que no habiéndose formulado reclamación alguna contra el expediente de modificación de Ordenanzas Fiscales, de conformidad con el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo de 30 de octubre de 2009, pudiéndose interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha Jurisdicción.

A continuación se inserta el acuerdo elevado a definitivo y el texto íntegro de los artículos modificados.

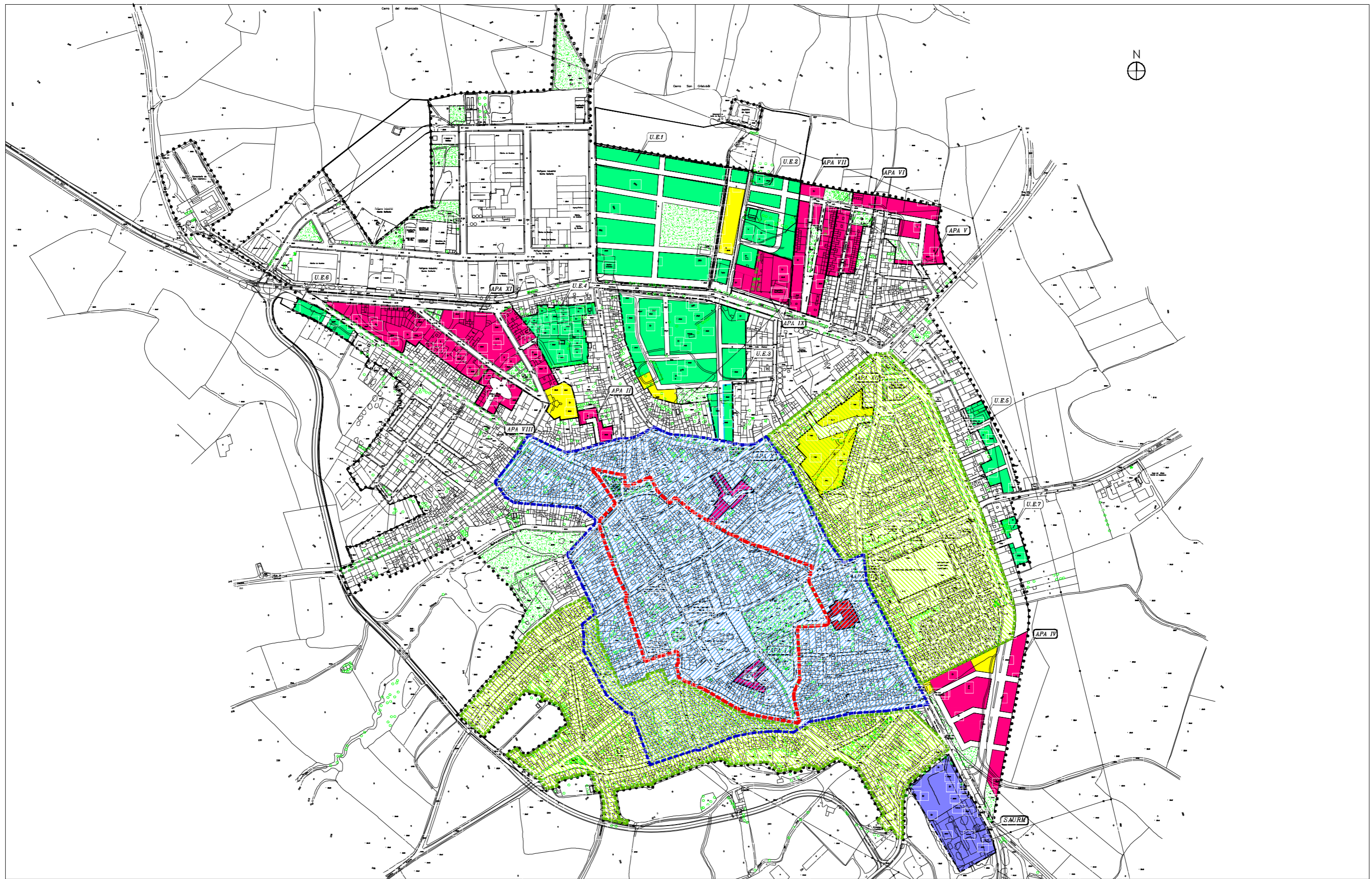
Acuerdo elevado a definitivo:

1.º. Aprobar provisionalmente la modificación de las Ordenanzas Fiscales que a continuación se relacionan:

A) TASAS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS O POR LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL:

1. Expedición de documentos administrativos.
2. Placas, patentes y distintivos.
3. Licencias apertura de establecimientos.
4. Servicios urbanísticos.
5. Recogida de basuras.
6. Cementerio.

II.- PLANO.-



Leyenda:

- - - - LÍMITE CASCO ANTIGUO
- - - - ÁREA DE REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA (ARRU)
- - - - ACTUACIONES EN INFRAVIVIENDA Y REHABILITACIÓN INTEGRAL (AIRI)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LOPERA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LOPERA

Consejería de Fomento y Vivienda
Junta de Andalucía

ARQUITRES Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
Consultoría Energética - Rehabilitación Integral

Situación de las Actuaciones

LOPERA

Fecha:

Julio 2018

Escala aprox:

1/5000

Plano nº

1

