

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE JIMENA



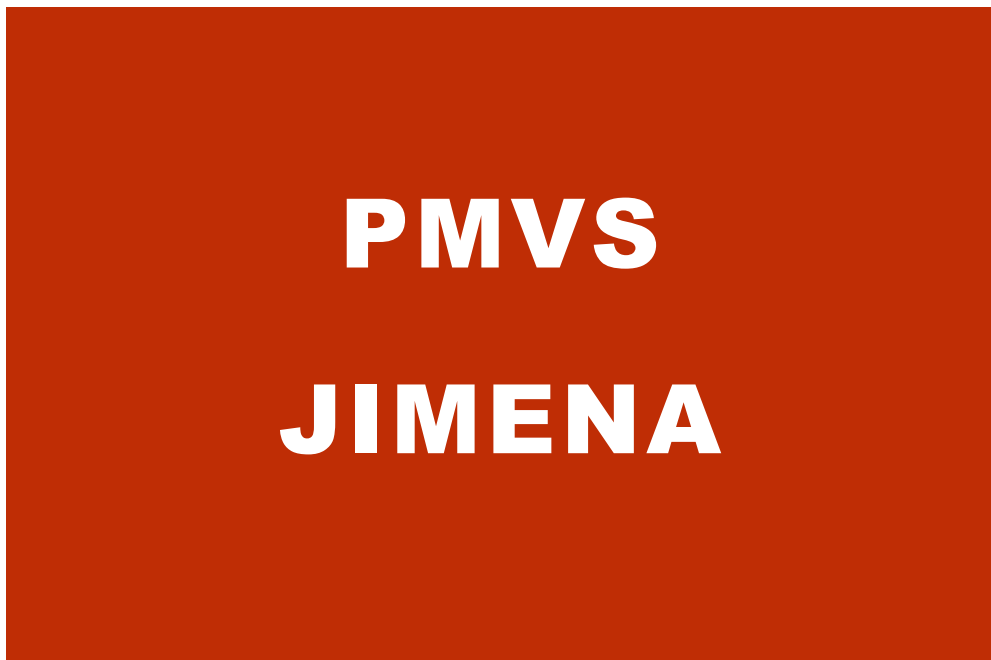
EQUIPO REDACTOR:xxxxxxxxx

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JIMENA



JUNIO 2018



INDICE

INTRODUCCIÓN	4
I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	4
II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPLA DE VIVINDA Y SUELO	4
III. CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN	6
IV. TRAMITACIÓN	7
V. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	7
VI. SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.....	9
Bloque I DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	10
1.1. EL MUNICIPIO DE JIMENA	10
1.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL.	10
1.1.2. BREVE RESEÑA HISTÓRICA.	10
1.1.3. CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA DE JIMENA.	10
1.2. ANÁLISIS SOCIO DEMOGRÁFICO Y DEMANDA RESIDENCIAL.....	11
1.2.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.	11
1.2.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.	13
1.2.3. PROYECCIONES DE HOGARES.	15
1.2.4. DATOS DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES. LA OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN	16
1.2.5. COLECTIVO EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.	18
1.3. EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DE LAS PERSONAS INSCRITAS.	18
1.3.1. INTRODUCCIÓN.	18
1.3.2. ESTADO DE LAS SOLICITUDES. RÉGIMEN DE TENENCIA Y TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS SOLICITADAS	19
1.3.3. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	20
1.3.4. DISCAPACITADOS CON NECESIDADES DE VIVIENDA ADAPTADA	21
1.3.5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.	21
1.4. ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN JIMENA.....	22
1.4.1. RÉGIMEN Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.	22
1.4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS. CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD.	23
1.4.3. VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y DESHABITADAS.	23
1.4.4. ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.	24
1.5. ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN Y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.	25



1.5.1.	ANÁLISIS GENERAL SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN JIMENA	25
1.5.2.	DENSIDAD VIVIENDAS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO.	26
1.5.3.	INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS	28
1.5.4.	DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA. EL MAPA DE INFRAVIVIENDA DE ANDALUCÍA	29
1.5.5.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN	29
1.5.6.	INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	30
1.5.7.	INCIDENCIA DE LOS ANTERIORES PLANES AUTONÓMICOS DE VIVIENDA Y SUELO EN JIMENA	31
1.5.8.	VIVIENDAS REHABILITADAS	32
1.6.	ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAÍDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.....	33
1.7.	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.....	35
1.7.1.	INTRODUCCIÓN.	35
1.7.2.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE JIMENA.	35
1.7.3.	EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO. SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.	36
1.7.4.	VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.	37
1.7.5.	CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	37
1.7.6.	RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	38
1.8.	CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	39
	Bloque II PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	40
2.1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS.....	40
2.1.1.	INTRODUCCIÓN.	40
2.1.2.	ANÁLISIS DAFO.	40
2.1.3.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE JIMENA.	42
2.2.	VIGENCIA, REVISIÓN Y FASES DEL PMVS.....	46
2.3.	ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS.....	46
2.3.1.	ACTUACIONES PROTEGIDAS.	46
2.3.2.	FICHAS.	48
2.4.	ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.....	55
2.4.1.	FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.	55
2.4.2.	ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS	56
2.5.	EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PMVS.....	56
2.5.1.	EVALUACIÓN ECONÓMICA EN VIVIENDA PROTEGIDA	56
2.5.2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA EN BIENES PATRIMONIALES	56
2.5.3.	EVALUACIÓN ECONÓMICA EN REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	57
2.6.	Implantación, Desarrollo, Seguimiento y Evaluación del Plan.....	57

2.7.	Plan de participación ciudadana.....	57
	ANEXOS.....	58
	ANEXO 1: ENCUESTA SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.....	59
	ANEXO 2: LA OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.....	62
	ANEXO 3: ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	65
	ANEXO 4: INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUINOSAS Y SOLARES. FICHAS.....	76



INTRODUCCIÓN

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Excmo. Ayuntamiento de Jimena solicitó a la empresa D.A. Molina Consultores Técnicos S.L., mediante oficio de la Alcaldía fechado en marzo de 2018, la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de este municipio.

La redacción de este documento por parte de DAM Consultores, responde a la necesidad de contar con un Plan y se da cumplimiento así a las obligaciones que encomienda a los municipios la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coherencia con lo establecido en el Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el cual, en su artículo 7 establece que la convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas en él contemplados podrá considerar, en aquellos supuestos en que así se prevea, como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Las ayudas que prevén los planes estatales de vivienda, cuya aplicación se debe regir por el convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía, se añaden a las medidas establecidas en el Decreto 141/2016 y se gestionarán por la Consejería competente en materia de vivienda.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPLA DE VIVINDA Y SUELO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 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 a los ayuntamientos para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma.

El Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional, y así, en su artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que será la Ley la que regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. Es en el artículo 56 del EA en el que se establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su

ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª y 149.1.18ª de la Constitución.

Dentro del entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza, a través de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), avanzó en los mecanismos de intervención pública en el mercado de suelo mediante la regulación de diversos instrumentos que posibilitaran disponer de suelo para poder realizar políticas públicas de vivienda. Así, entre estos mecanismos se encuentra la obligación de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas mediante reservas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial o la creación de los Patrimonios Públicos de Suelo para garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces. De esta forma se pretende facilitar el acceso de los ciudadanos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, estableciendo para ello medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social. Para el control y prevención del fraude se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se regulará para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que se fijan los precios máximos de venta y de renta de forma reglamentaria, lo que servirá de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Competencia municipal en materia de vivienda.

Consciente de las dificultades para favorecer la función social de la vivienda y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación familiar, económica y social de la población más desfavorecida, el Parlamento de Andalucía aprueba la **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda)**, por la que se establece que serán *“la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, dentro de los ámbitos competenciales determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, las que promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.”*

Por lo tanto el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jimena se redacta para dar cumplimiento a las obligaciones que la Ley 1/2010 encomienda a los municipios, la cual establece en su artículo 13 que serán los ayuntamientos los encargados de redactar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo, siempre de forma coordinada con el planeamiento



urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el cual, a la fecha de la redacción del presente documento, es el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Así mismo se señala en el artículo 16 de dicha Ley que serán los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida los instrumentos básicos que determinen el perfil de las personas solicitantes de vivienda protegida. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los correspondientes planes municipales de vivienda y suelo.

En su cumplimiento, el Ayuntamiento de Jimena elaboró la Ordenanza municipal por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número 99 de 3 de mayo de 2010.

La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece en su artículo 9.2 que, de entre las competencias propias de los municipios, se encuentran la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

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

En la misma línea, el 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, de entre otras, como competencias propias del municipio las siguientes:

- 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.*
- b) *Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.*

Establecido a grandes rasgos el marco normativo, se incluye a continuación una relación no exhaustiva de la normativa que incide, de forma directa o indirecta, en las políticas y actuaciones en materia de vivienda:

Normativa de ámbito estatal.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- Ley 2/2001, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, y por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio.
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa de ámbito autonómico.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.



- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

III. CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN

Los contenidos mínimos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, extraídos de la normativa que le es de aplicación, son los siguientes:

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda).

Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:
- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
 - b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
 - c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de 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 y que mejoren la eficiencia de uso de dicho 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 y aplicación del Plan.

- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.

- a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:
 - 1.º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.
 - 2.º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.



3.º *Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.*

4.º *Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

5.º *Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.*

b) *Programa de Actuación, integrado por:*

1.º *Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.*

2.º *Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.*

3.º *Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.*

Disposición adicional segunda del Decreto 141/2016. *Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.*

1. *A los efectos de lo establecido en el artículo 7, los Ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto para aprobar el correspondiente plan municipal de vivienda y suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, o adecuarlo en su caso al presente Plan.*

2. *No obstante a lo anterior, las órdenes que desarrollen los distintos Programas contemplados en el presente Plan, podrán establecer como criterio preferente o como condición en la selección de actuaciones que el municipio en donde se desarrolle tenga aprobado el plan municipal de vivienda y suelo, en los términos recogidos en el artículo 7 y en el artículo 13 de la Ley 1/2010, en cuyo caso, si no se cuenta con el plan aprobado, no podrán acogerse al programa que se regule en la orden correspondiente o no se le aplicará el referido criterio de priorización.*

IV. TRAMITACIÓN

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 de 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.

1. **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.
2. **INFORMACION PÚBLICA Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS**, por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
3. **REMISION DEL EXPEDIENTE A LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA**, para que emitan informe preceptivo y vinculante en los siguientes casos:
 - o 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.
 - o 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.

En el caso de Jimena este trámite no es necesario puesto que se cumplen los porcentajes mínimos establecidos.

4. **RESOLUCION DE TODAS LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS.**
5. **APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL PLENO.** Si no se hubiesen presentado ninguna alegación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
6. **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 LRBRL y artículo 131 de la Ley 39/2015.
7. **REMISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO** a la Consejería competente en materia de vivienda, una vez aprobado definitivamente por el Pleno

V. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

OBJETIVOS.

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana se pretende dar a conocer el PMVS de Jimena entre la población y fomentar la participación de los ciudadanos en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación. De esta forma se pretende que:

- Los ciudadanos identifiquen como propias las propuestas del Plan
- El PMVS atienda las problemáticas esenciales de la población



En este sentido el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda establece que en la elaboración de los Planes de Vivienda se ha de fomentar la participación de los agentes económicos y sociales de la Comunidad Autónoma de Andalucía en colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de los demandantes de vivienda protegida.

El Plan de Participación se desarrolla en tres fases:

- a. Fase previa a la redacción del Plan de Vivienda. Información y primera aproximación relacionada con el estado de conservación del parque de viviendas existente, análisis sociodemográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- b. Definición de objetivos y estrategias y elaboración del programa de actuación.
- c. Fase de gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda.

El fomento de la inscripción de los ciudadanos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida será la vía principal para que la Administración municipal identifique las necesidades de vivienda así como las características personales, familiares y económicas de las personas que demandan una vivienda protegida.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

PROPUESTAS DE ACCIONES DE COMUNICACIÓN.

1. Difusión del Proyecto del Plan.

Para comenzar a trabajar en la elaboración del PMVS será necesario un trabajo previo de divulgación en el municipio sobre la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo cuya finalidad es la de conocer la situación actual de la población y su grado de satisfacción con vivienda.

Se hará mediante la implantación de servicios de información y asistencia al ciudadano en materia de vivienda. Para ello se emplearán diferentes canales de divulgación, entre los que se pueden citar:

- Los Servicios Sociales Municipales.
- Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Bando municipal.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Página Web municipal

La publicidad y difusión del Plan estará a cargo de los Servicios Municipales, e irá dirigida a la población en general, en especial a los colectivos más sensibles y desprotegidos con necesidades de vivienda.

2. Encuesta difundida entre la población.

Diseño de un cuestionario individual, con preguntas muy sencillas, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través del sitio Web del Ayuntamiento desde donde rellenar de forma online las encuestas. Este formulario se adjunta en el Anexo I del Documento de Información y Diagnóstico

Se realiza con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda de la población, tanto en la demanda de vivienda protegida como en la evaluación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda habitual de la unidad familiar. Ello como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Los datos obtenidos serán volcados a un Sistema de Información Geográfica (SIG), creándose así una base de datos alfanumérica que permitirá cruzar multitud de variables que se analizarán para evaluar y sacar conclusiones para elaborar el PMVS de Jimena, incluirá en el Documento de Información y Diagnóstico

Dirigida a la población en general, para su distribución se opta por empezar por la zona más sensible del núcleo de Jimena, esto es la Ciudad Histórica, y desde ahí se ampliará al resto del núcleo.

Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta la finalización de la elaboración del Documento de Información y Diagnóstico.

Para su difusión y la recogida de datos se han empleado los recursos propios del Ayuntamiento. La creación de la base de datos se realizará por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Jimena.

3. Presentación del documento entre los promotores de vivienda y suelo, los demandantes potenciales de vivienda protegida y la ciudadanía en general.

Tras la exposición pública del PMVS, que se ha de realizar previamente a su aprobación definitiva, se recogerán las alegaciones presentadas por la ciudadanía y por todo los colectivos que se puedan ver afectados o simplemente que deseen participar en las propuestas definitivas.

Con independencia de este trámite obligatorio, una vez aprobado definitivamente el Plan, y tras su publicación en el BOP, el documento final quedará a disposición de los promotores de vivienda y suelo, de los demandantes potenciales de vivienda y de la ciudadanía en general.

Para ello se emplearán diferentes canales de divulgación, como son:

- Presentación por el Alcalde en acto oficial.



- A través de los Servicios Sociales Municipales.
- Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Bando municipal.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Página Web municipal

VI. SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Serán los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento los encargados de los trabajos de seguimiento para la aplicación del presente Plan, ante la imposibilidad de crear una comisión específica para esta tarea debido a la falta de medios personales y económicos, tal y como recomienda la Guía Metodológica para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda publicada por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

Comprende las siguientes tareas:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar las propuestas para el desarrollo del Plan.
- Proponer los criterios de selección y los pliegos de condiciones en los concursos de enajenación de suelo.
- Gestión de las solicitudes y entrega de las ayudas a las personas beneficiarias de los distintos Programas que en materia de Vivienda y Rehabilitación establece el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016 - 2020.

Proponer los porcentajes de bonificación en las tasas por licencias municipales, cuando proceda, en función de la capacidad económica de los beneficiarios y en virtud de las condiciones establecidas para cada programa por el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016 - 2020.



Bloque I DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. EL MUNICIPIO DE JIMENA.

1.1.1. *Encuadre territorial.*

Jimena se localiza en el interior de la provincia de Jaén, ocupando una posición Sur con respecto a la capital de la provincia.

El término municipal de Jimena está ubicado en la denominada comarca de Sierra Mágina, en la zona S-SE de la provincia de Jaén. Parte del municipio se engloba dentro del Parque Natural de Sierra Mágina, lo cual lo va a determinar tanto en su disposición del medio natural, como en sus relaciones supramunicipales y territoriales. Sus caracteres del medio físico y naturales vendrán influenciados por la presencia de esta gran unidad física; mientras que sus relaciones territoriales vendrán definidas por la unidad administrativa que conforma junto a otros pueblos y que forma la Comarca de Sierra Mágina.

En el parque de sierra Mágina se localiza el pico más alto de este macizo, conocido como El Pico Mágina, con una altitud de 2167 metros de altitud. La extensión del municipio es de 48 Km².

Limita con los siguientes municipios: al Oeste y Noroeste con Bedmar y Garcíez, al Noreste con el término municipal de Baeza, al este con Mancha Real, al Sur con Torres y al Suroeste con Albánchez de Mágina.

El macizo de Mágina hace de borde de la depresión del Guadalquivir a solo 30 km al este de Jaén. El macizo pertenece a la las Cordilleras Subbéticas, que atraviesan el este andaluz desde Gibraltar hasta Murcia. Estas tierras de menor altitud que las Penibéticas se caracterizan por su falta de continuidad, tanto en altura como en la dirección de su plegamiento.

Entre la cercanía a municipios vecinos destacan los términos de Torres (14 Km), Bedmar (8 Km), Albánchez de Mágina (7 Km) y Garcíez (7km). Su distancia al municipio de Mancha Real es de 17 km y a la capital es de 37 Km.

Desde el punto de vista fisiográfico, el municipio de Jimena se encuadra en la comarca de Sierra Mágina, en el que se integran los siguientes términos municipales Albánchez de Mágina, Bedmar y Garcíez, Bélmez de la Moraleda, Cabra de Santo Cristo, Cambil, Campillo de Arenas, Cárcheles, La Guardia de Jaén, Huelma, Jimena, Jódar, Larva, Mancha Real, Noalejo, Pegalajar Y Torres.

1.1.2. *Breve reseña histórica.*

Se desconoce cuándo se establecen los asentamientos fijos en Jimena, pero los primeros datos que encontramos de ocupación de la zona, son las pinturas rupestres, procedentes del Neolítico, que hay en la "Cueva de la Graja". Desde el punto de vista urbanístico, se trata de un

asentamiento árabe repoblado varias veces tras la reconquista. Más que una posición de estrategia defensiva se puede entender Jimena como una población de hospedaje para el trayecto que unía Murcia con Jaén y Sevilla, y como tal crece de forma alargada y siempre en torno al mencionado camino.

Si bien no se conoce con exactitud la primera colonia que dio origen a la localidad, podemos decir que la plasticidad de la traza urbana es propia de asentamientos islámicos y así lo demuestran los restos del Alcázar que encontramos en el centro de la ciudad.

En este espacio se van a desenvolver una estructura de parcelas muy pequeñas, distribuidas a modo de bancales, a causa de la fuerte pendiente en ese lugar. Sus calles son desiguales donde su estrechez es la característica predominante, uniéndose al terreno a favor de sus curvas de nivel, que se ensanchan y alinean al crecer hacia el valle, donde la edificación es más asequible.

1.1.3. *Caracterización morfológica de Jimena.*

Teniendo en cuenta el reducido tamaño de la villa, pocos aspectos merecen ser añadidos a los ya citados anteriormente en este punto. El modelo estructural de este asentamiento es variado y rico en formas aprovechando la variedad de pendientes que se dan en el núcleo. En el nuevo desarrollo, al estar en el valle se produce un descenso de pendientes, configurando espacios más abiertos, y una disposición de manzanas homogéneas donde los viarios se desarrollan perpendicularmente a la carretera principal.

Hay una marcada diferencia entre la textura de la trama tradicional con manzanas irregulares, con edificación entre medianeras, callejones sin salida...etc., frente a los nuevos desarrollos exteriores a lo largo de las avenidas principales que acceden a la antigua carretera. Se trata de viviendas con un carácter más disperso, dando mayor importancia al espacio abierto, las zonas comunes, y con una tipología más homogénea.

La estructura morfológica del núcleo urbano es la propia de la ciudad árabe, donde la trama urbana se compone de un agregado de pequeñas casas que no manifiestan una topología homogénea. El viario como hemos expuesto anteriormente no goza de importancia y solo se va a concebir como lugar de paso a las casas sin tener en cuenta su trazado. Así, si se desarrolla un recorrido por la parte más antigua del núcleo nos chocamos con un viario de gran desnivel, con escaleras, callejuelas sin salida, recodos...etc.

Nos parece que el color blanco de las casas, fruto de la cal, es un elemento fundamental en la trama urbana. Con ello la distribución es agradable de observar, ya que este elemento destaca poblaciones desarrolladas en zonas de pendientes, aportando a este conjunto característico las señas de identidad de lo urbano en el paisaje así se convierte en valor del propio paisaje urbano.

En cuanto a la distribución global de los usos hay que destacar, que se encuentran centrados principalmente en dos puntos. Por un lado la Plaza de la Constitución donde se ubica el Ayuntamiento, Centro Sanidad, Hogar del jubilado y Castillo. El otro punto, podemos decir que es el eje que genera la calle San Sebastián (antigua carretera), donde aparecen otros servicios



importantes, tales como: Colegios Públicos, Casa-Cuartel de la Guardia Civil, Mercado, Correos, Fábrica de Aceite, Biblioteca y zona de conciertos de la orquesta. También podíamos citar como elemento de interés para un futuro desarrollo la zona Noreste donde se ha albergado la Cooperativa de Aceite.

Dentro de la distribución de usos es importante reseñar que aquellas instalaciones con finalidad agropecuaria deben evitar convivir con la zona residencial, ya que generaría difíciles compatibilidades tanto desde el punto de vista formal como ambiental.

La distribución general de los equipamientos en el núcleo se podrían citar como disperso en relación a los puntos antes mencionados, en la zona Oeste podemos decir que el uso mayoritario es administrativo y religioso, que la antigua carretera es cultural y ocio, mientras que el noreste es industrial. Se detecta una insuficiencia de espacios y equipamiento deportivo dentro del núcleo urbano.

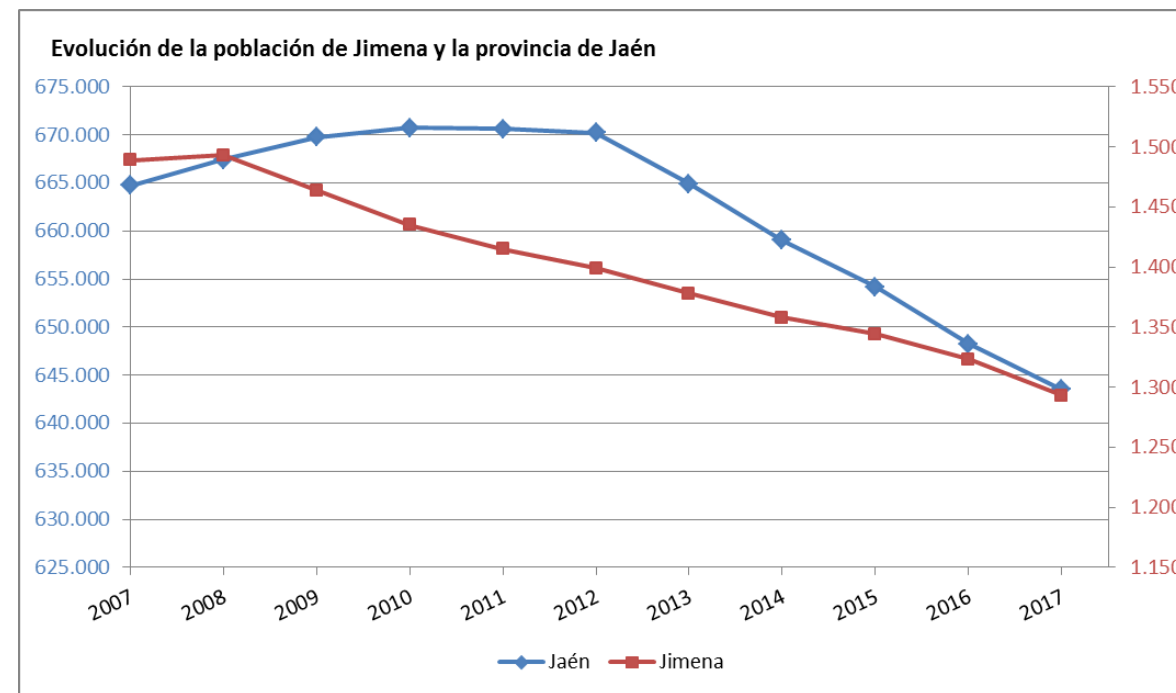
1.2. ANÁLISIS SOCIO DEMOGRÁFICO Y DEMANDA RESIDENCIAL.

1.2.1. Análisis demográfico.

El municipio de Jimena cuenta con una población de 1.293 habitantes a fecha de 1 de enero de 2017 registrados en el Padrón Municipal de Habitantes según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). La población disminuye a un ritmo de superior al de la provincia, fundamentalmente en el último año. Para el período 2009-2016 Jimena ha disminuido de media anual un 1,61%, superior al ritmo de decrecimiento de la provincia en un 0,41%.

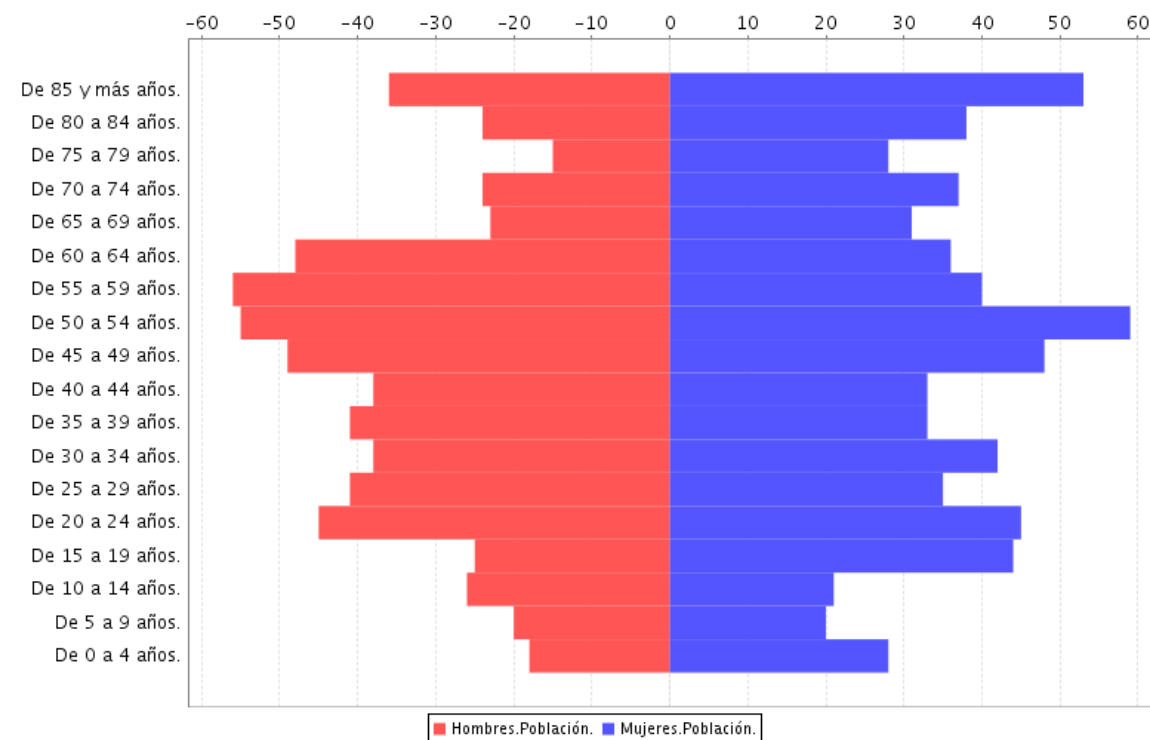
Año	Territorio			
	Jaén		Jimena	
	Población	Variación	Población	Variación
2007	664.742		1.489	
2008	667.438	0,40%	1.493	0,27%
2009	669.782	0,35%	1.464	-1,98%
2010	670.761	0,15%	1.435	-2,02%
2011	670.600	-0,02%	1.415	-1,41%
2012	670.242	-0,05%	1.399	-1,14%
2013	664.916	-0,80%	1.378	-1,52%
2014	659.033	-0,89%	1.358	-1,47%
2015	654.170	-0,74%	1.344	-1,04%
2016	648.250	-0,91%	1.323	-1,59%
2017	643.484	-0,74%	1.293	-2,32%

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



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

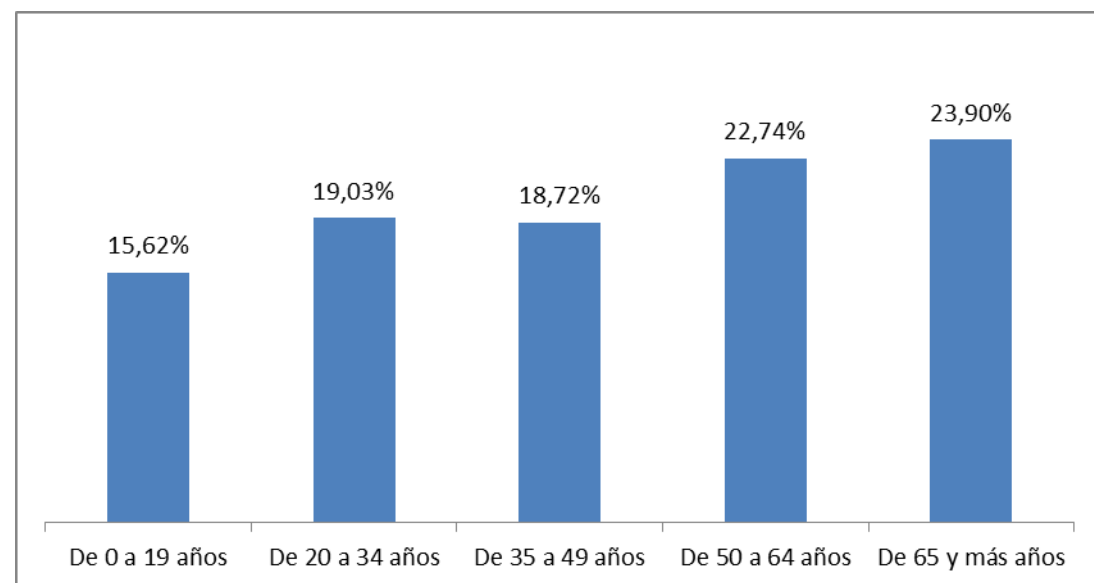
Atendiendo al sexo de las personas inscritas en el Padrón un 48,11% es varón y un 51,89% es mujer. Respecto al año anterior se observa que el descenso de población es común en ambos géneros, siendo algo más pronunciado entre la población masculina (2,41%) que entre las mujeres (2,24%).



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

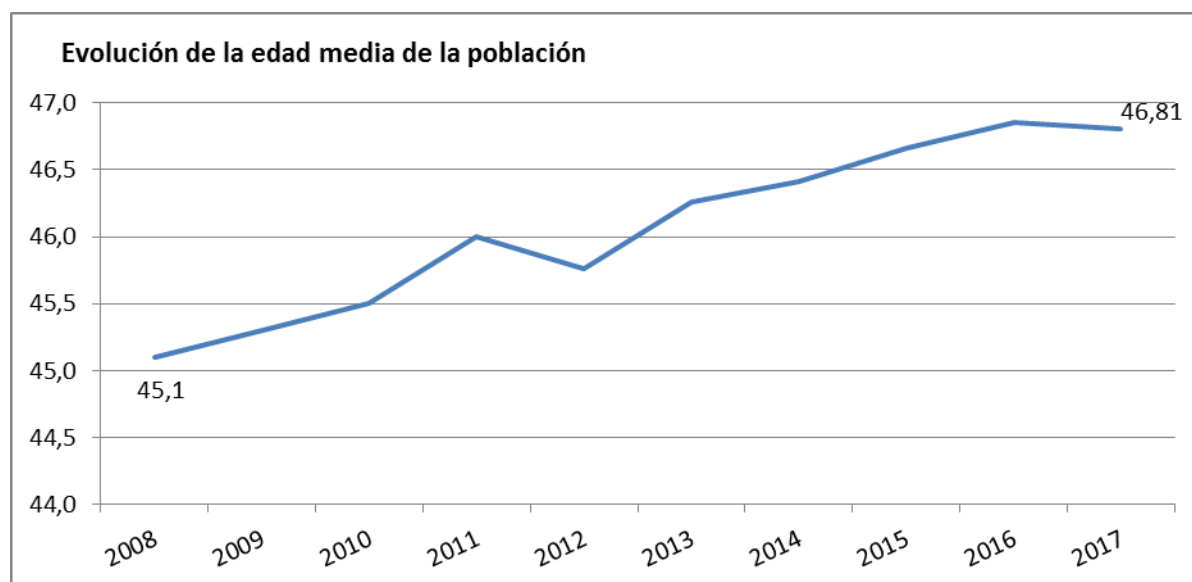


Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 64 años, que representan un 60,48% de la población.



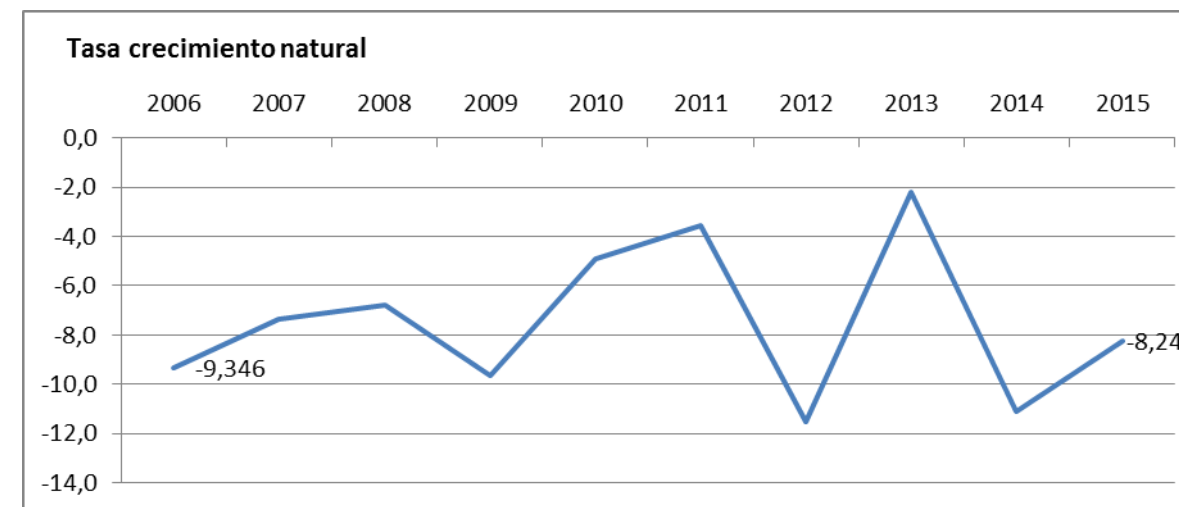
Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

En línea con la evolución del conjunto del país se aprecia una tendencia a que ganen más peso los tramos de mayor edad y una bajada del nivel de la población infantil y juvenil. La edad media de la población también tiende a aumentar, pasando de una edad media en el año 2008 de 45,1 años, a una edad media en el año 2017 de 46,81 años.



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

En cuanto a los movimientos naturales de la población en Jimena obtienen para el año 2015 valores negativos de crecimiento, según las tasas de crecimiento natural.



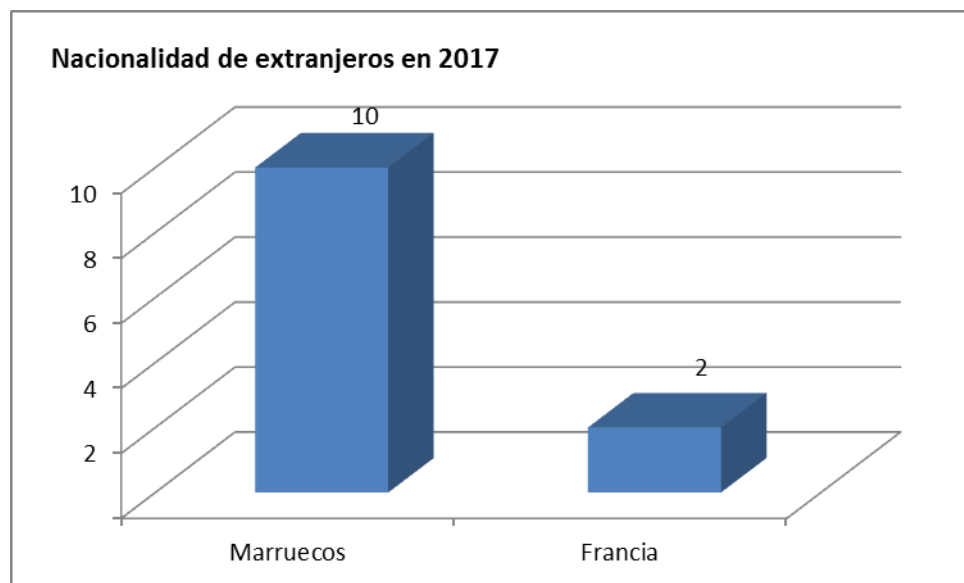
Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Otro aspecto importante en el análisis de una población es el porcentaje de extranjeros respecto a su población autóctona. En el caso del municipio de Jimena no es un dato relevante a tener en cuenta, ya que no son números muy elevados con respecto a su población total, aunque se ha ido incrementando algo a lo largo de los últimos años, teniendo 12 extranjeros en el año 2017 de los cuales 10 habitantes proceden de Marruecos y 2 de Francia, en total la población extranjera representan el 0,93 % de la población total del municipio.

Año	Lugar de nacimiento población extranjera		Total Jimena
	Marruecos	Francia	
2007	2	2	1.489
2008	9	2	1.493
2009	13	2	1.464
2010	13	2	1.435
2011	7	2	1.415
2012	7	2	1.399
2013	9	2	1.378
2014	8	2	1.358
2015	10	3	1.344
2016	12	3	1.323
2017	10	2	1.293

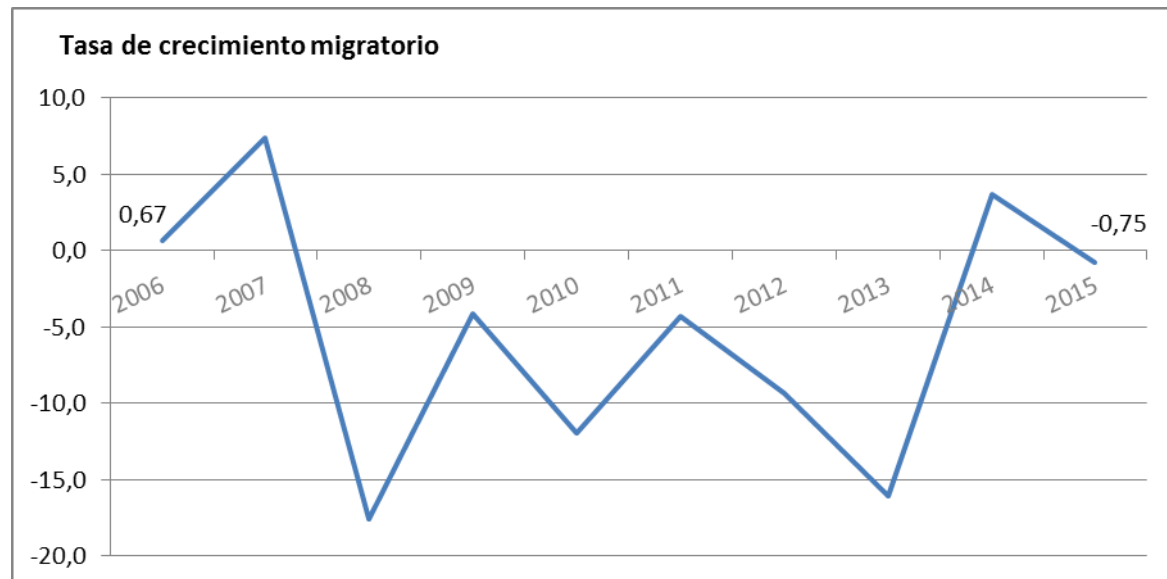
Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

En el siguiente gráfico se puede observar los diferentes países de origen de la población extranjera.



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

Del total de movimientos por cambios residenciales en el año 2016, que comprenden migraciones interiores, migraciones exteriores con el resto de España y Migraciones exteriores con el extranjero, obtenidos de la estadística de variaciones residenciales del IECA, a través de la Tasa de crecimiento migratorio, se obtiene un valor negativo.



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

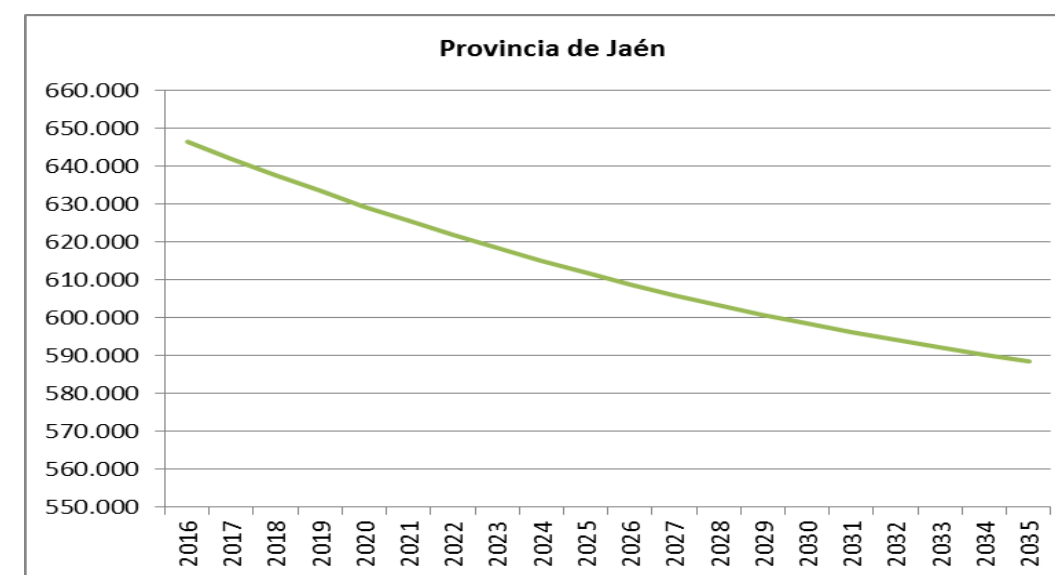
La distribución de la población por unidades poblacionales en Jimena refleja cómo la mayor concentración se centraliza en el núcleo urbano principal, con un 96,98% del total. El 3,02% restante de la población corresponde a la población diseminada, puesto que en Jimena no existe ningún núcleo secundario para contemplar en el presente plan.

Una vez analizados todos los datos demográficos podemos concluir, por tanto, una evolución negativa del crecimiento poblacional en el municipio de Jimena.

1.2.2. Proyecciones de población.

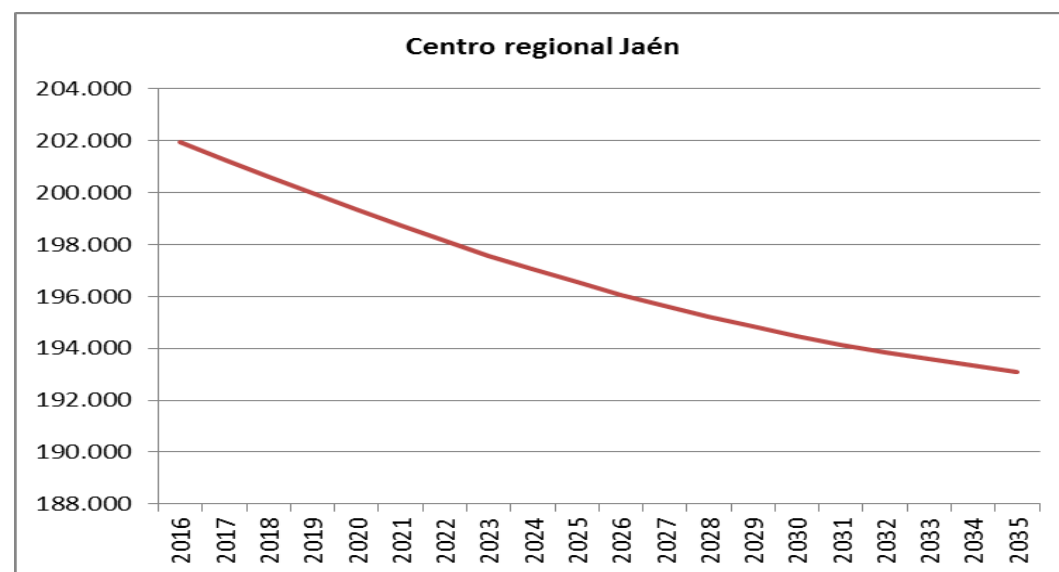
La disposición de perspectivas de evolución de la población futura constituye un elemento de estructural relevancia en cualquier ejercicio de análisis y planificación. La información a distintas escalas que se expone a continuación forma parte de los siguientes estudios estadísticos oficiales:

- El análisis provincial procede de la publicación que el Instituto Nacional de Estadística realiza anualmente con las “proyección de la población de España a corto plazo”, tomando la serie más reciente correspondiente con el período 2013–2023. Está previsión constituye una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en la provincia en los próximos 15 años, en caso de mantenerse las tendencias y los comportamientos demográficos actualmente observados.



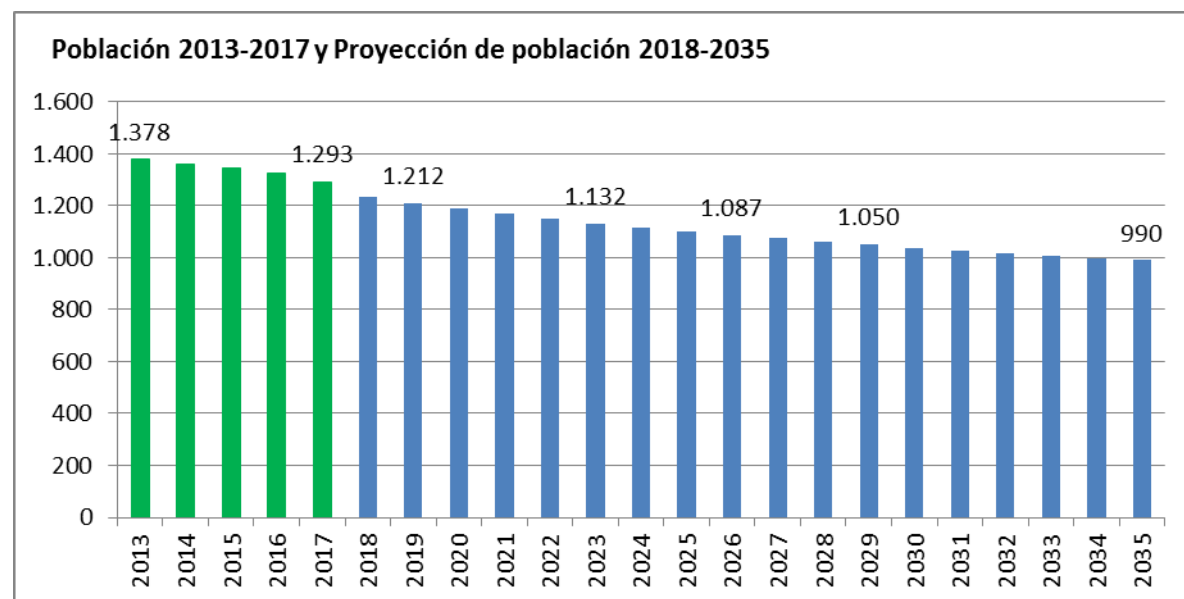
Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Proyección de población a 1 de enero.

- El análisis subregional procede de la publicación que el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía ha realizado con la “proyección de la población de Andalucía por ámbitos subregionales 2009-2035”, en donde se exploran los cambios que experimentará la población en los próximos años en diversas zonificaciones usadas por la Administración Pública andaluza. En el análisis se han extraído los datos correspondientes al ámbito subregional de Jaén, en el que se integra Jimena.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Poblaciones proyectadas a 1 de enero. Unidades territoriales

- El análisis municipal, para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de Jimena se han considerado como base las proyecciones de población realizadas por el IECA, expresadas en el gráfico siguiente:



Fuente: Elaboración propia a partir de poblaciones proyectadas a 1 de enero. Unidades territoriales

El municipio partía de una población en 2013 de 1.378 habitantes hasta alcanzar en la actualidad, en 2017 último dato disponible, de un total de 1.293 personas. Las proyecciones realizadas para Jimena en base a la explotación obtenida a partir de la tabla de Población proyectada para Unidades Territoriales, Andalucía 2016-2035 por el IECA, muestran que para el año 2020 el municipio alcanzaría una población de 1.189 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una

población de 1.101 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 1.039 y por último 2035 un volumen de habitantes de 990 personas.

Como se puede apreciar en el gráfico de proyección de la población, las variaciones anuales a partir de 2017 mantienen un ritmo de no crecimiento decreciente, es decir, que la variación negativa anual será cada vez menor. Así, en 2017 se prevé un crecimiento negativo del 2,32 %, en 2020 un crecimiento negativo del 1,88 %, en 2025 un crecimiento negativo del 1,39 % y en 2035 un crecimiento negativo del 0,88 %:

Variaciones anuales de población

Año	Unidades POTA		Año	Unidades POTA	
	Jimena			Jimena	
	Población	Variación		Población	Variación
2013	1.378		2025	1.101	-1,39%
2014	1.358	-1,47%	2026	1.087	-1,27%
2015	1.344	-1,04%	2027	1.074	-1,21%
2016	1.323	-1,59%	2028	1.062	-1,15%
2017	1.293	-2,32%	2029	1.050	-1,13%
2018	1.236	-4,62%	2030	1.039	-1,08%
2019	1.212	-2,00%	2031	1.028	-1,04%
2020	1.189	-1,88%	2032	1.018	-1,01%
2021	1.169	-1,77%	2033	1.008	-0,94%
2022	1.150	-1,63%	2034	999	-0,91%
2023	1.132	-1,55%	2035	990	-0,88%
2024	1.116	-1,45%			

Fuente: Elaboración propia a partir de poblaciones proyectadas a 1 de enero. Unidades territoriales

En la actual coyuntura, no es viable confiar únicamente en las previsiones de evolución de la población para configurar el mecanismo de actuación del Plan a través de las fluctuaciones conocidas sobre el crecimiento vegetativo, de los saldos migratorios así como las tendencias familiares-culturales. No obstante, más allá de la concreción exhaustiva del número de futuros habitantes que estas estadísticas plasman, sí es realmente revelador el comportamiento de la proyección en términos generales. De esta manera se observa que todos los análisis, tanto de la provincia como en el Centro Regional se observa un comportamiento tendencial negativo, con una tasa de pérdida de población constante en el entorno del 0,49% y 0,24% respectivamente, por lo que en el núcleo de Jimena se continúa con esta tendencia negativa, que además viene siendo negativa en los últimos 10 años. Por tanto, como conclusión, existirá en los próximos años un saldo migratorio negativo en la provincia, en la que los municipios de menor tamaño y más alejados de la capital experimentarían una pérdida notable de población en favor de los municipios del ámbito subregional de Jaén y del resto de España.



Este comportamiento analizado no puede ser determinante para el objeto del Plan y, en cambio, debe basarse prioritariamente en los datos de demanda existente, que no podrán ser obviados. Sin duda, son una fuente de datos que inciden de manera significativa en el enfoque de las propuestas que se recogen en el Plan de Actuación.

1.2.3. Proyecciones de hogares.

A efectos censales, se define "hogar" como un conjunto de personas [1 ó varias] que residen habitualmente en la misma vivienda familiar y "familia", como un grupo de personas [dos o más] que forman parte de un hogar y están vinculadas por lazos de parentesco, ya sean de sangre o políticos, independientemente de su grado.

Según los datos disponibles de los Censos de Población y Vivienda de los años 2001 y 2011, el número de hogares en Jimena aumentó en un 4,0%, pasando de 550 hogares en 2001 a 572 en 2011. No obstante, durante esta década se ha producido un cambio importante en la distribución del tamaño de los hogares, manteniéndose como principal los hogares de 2 personas pero cobrando más representatividad los hogares de una persona. En la actualidad no existen hogares de 5 ó más personas. De esta tendencia se deriva una disminución en la media de personas que componen la unidad familiar, que ahora se sitúa en 2,47 frente al 2,81 de 2001:

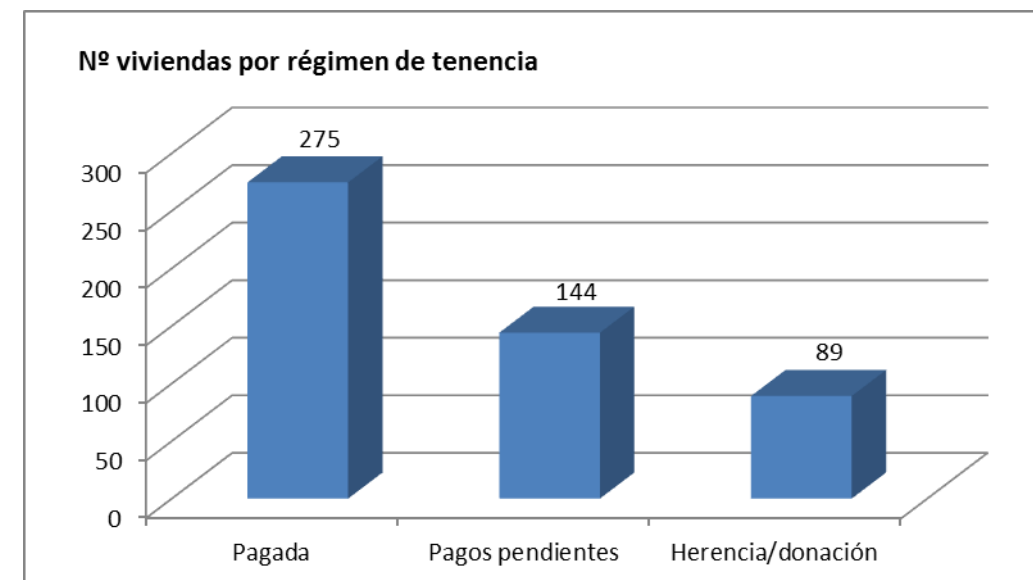
Tamaño del Hogar en 2001			
Hogares	Habitantes Censo 2001	Personas por Unidad Familiar	
1 persona	123	22,36%	1.546,0
2 personas	144	26,18%	
3 personas	112	20,36%	
4 personas	116	21,09%	
5 personas	38	6,91%	
6 o más personas	17	3,09%	
TOTAL	550		2,81

Tamaño del Hogar en 2011			
Hogares	Habitantes Censo 2011	Personas por Unidad Familiar	
1 persona	167	29,28%	1.415,0
2 personas	181	31,58%	
3 personas	82	14,29%	
4 personas	110	19,31%	
5 personas	0	0,00%	
6 o más personas	0	0,00%	
TOTAL	572		2,47

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda 2011

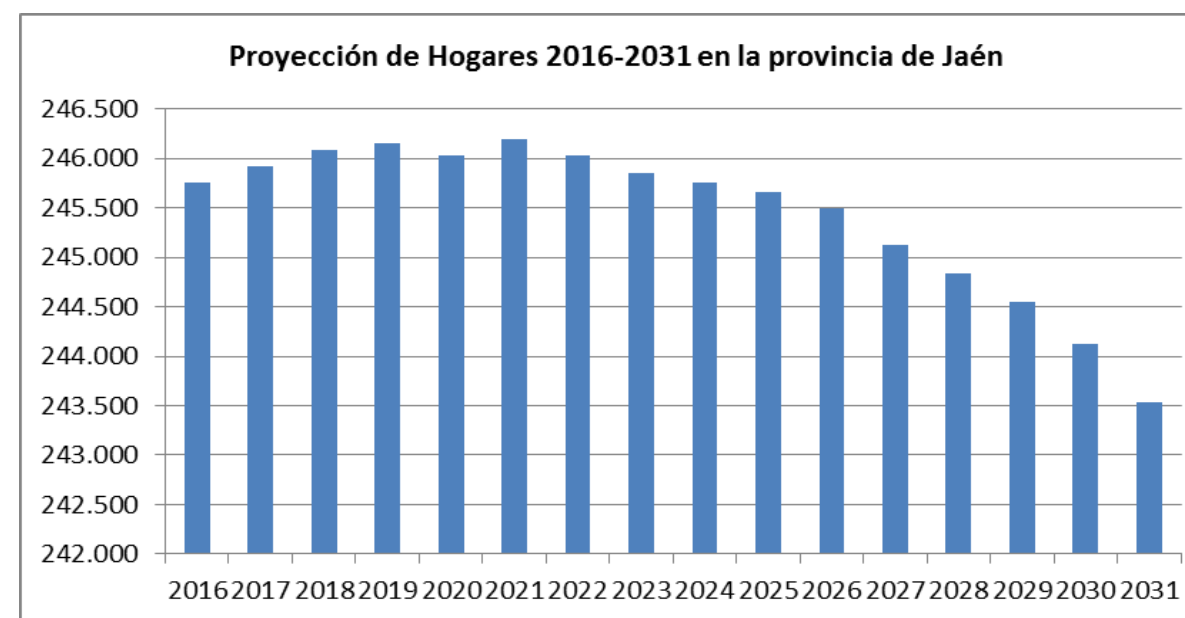
Por régimen de tenencia existen 275 viviendas principales propias por compra y totalmente pagada y 144 propias por compra, pero con pagos pendientes (hipoteca). Aparecen 89 viviendas

propias por herencia o donación y no aparece ninguna casa cedida gratis o a bajo precio. El dato del número de casas en régimen de alquiler no se puede obtener debido a su carácter temporal y la existencia de casas en alquiler no declaradas para tal efecto.

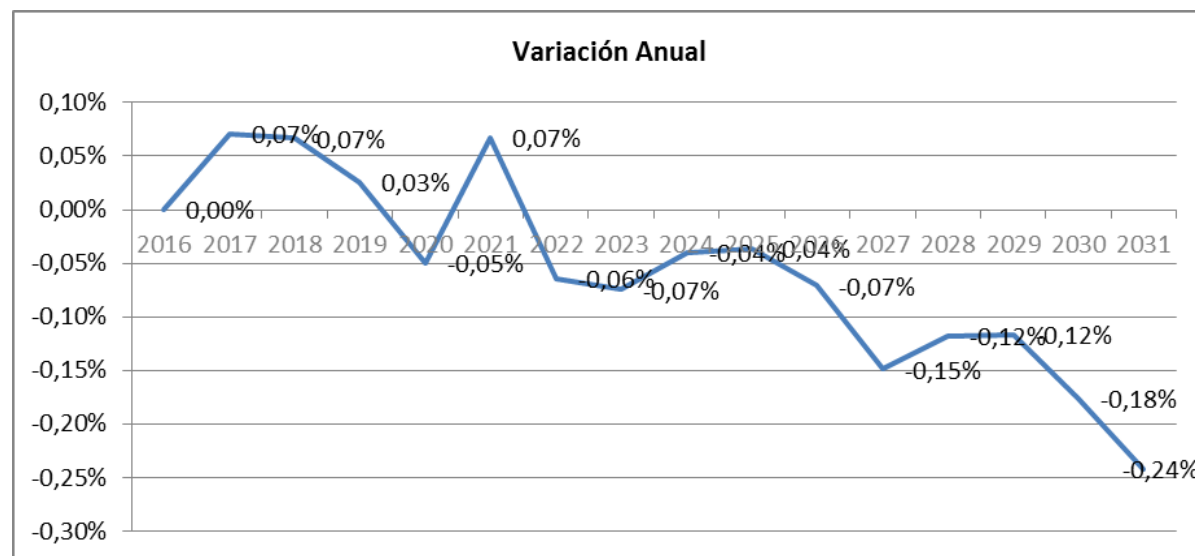


La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el INE cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados.

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2016 a 2031, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Proyección de hogares



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda 2001

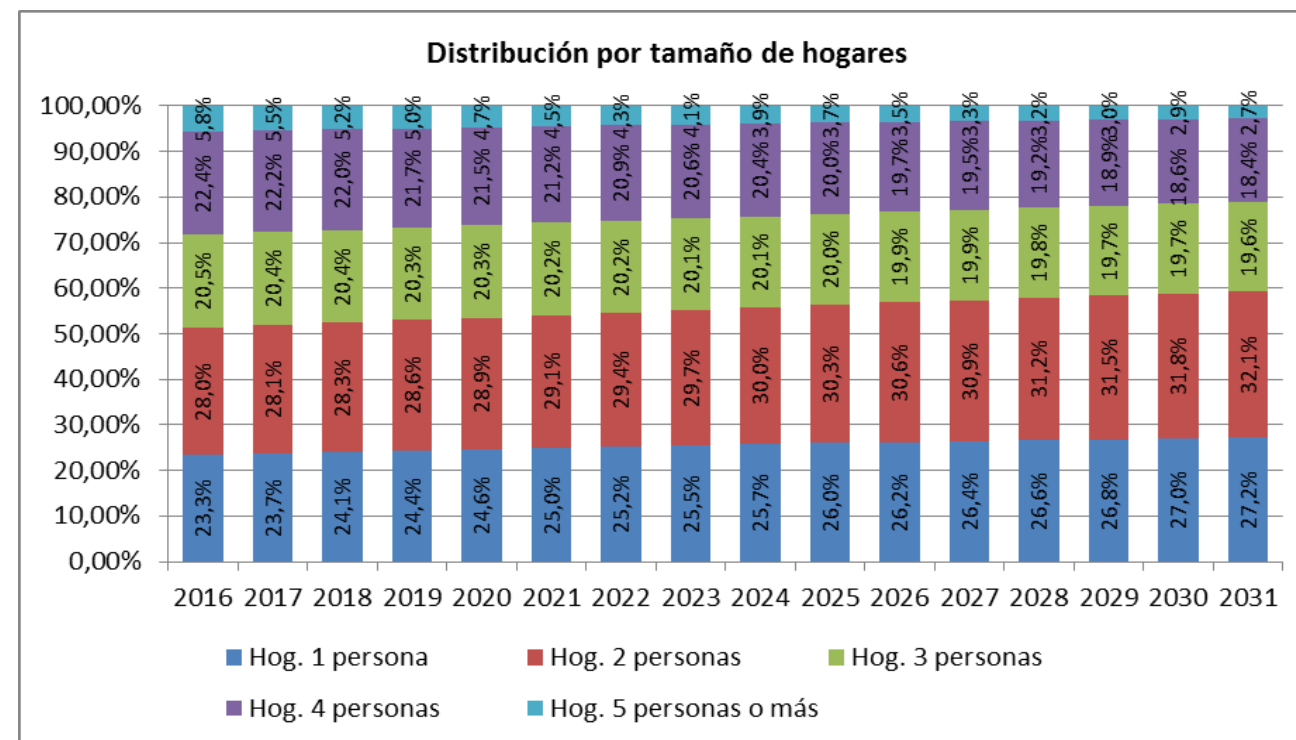
Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares mantiene una tendencia decreciente a lo largo de todo el periodo estimado. Si bien esta tendencia es negativa, el ritmo de decrecimiento se mantiene más o menos estable del 2016 al 2025, pero acusándose más pronunciadamente a partir de este último hasta el 2031.

En el decrecimiento en el número de hogares inferior al ritmo de decrecimiento de la población, influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia, pasando en 2018 de un una previsión de un 24,1% de hogares con una sola persona al 24,6% en 2020, al 26% en 2025 y al 27,2% en 2031.

En cuanto a la distribución de los tamaños de los hogares, la proyección estimada muestra que el tamaño más frecuente son los hogares de 1-2 personas, aumentándose ambos casi en la misma proporción, del 51,3% al 59,3% a lo largo del período.

En la proyección estimada también se puede observar un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción del número de personas que viven en cada hogar. Así, los hogares de 1 persona suponen en 2016 un 23,3% del total, un 24,6% en 2020 y 27,2% en 2031. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2016 de ser un 28% de los hogares, al 32,1% en 2029.

Por el contrario, los hogares de 3, 4, 5 o más personas, muestran una tendencia decreciente. Dicho descenso es más acentuado a lo largo del período cuanto mayor es el tamaño de los hogares. Los hogares de 3 personas pasan de ser 20,5% en 2016 al 19,6% en 2031. Para los hogares de 4 personas las proyecciones señalan un 22,4% en 2016 y un 18,4% en 2031, y por último, para los hogares de 5 personas, del 5,8% del total en las primeras estimaciones se pasa a un 2,7% del total en el último año estimado.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

No obstante, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Jimena se ha venido detectando en los dos últimos años un cambio en la tendencia de los hogares entre la población en situación de desempleo, con precariedad económica, desahucio del inmueble en el que residen por impago de la hipoteca o alquiler y con menores a cargo, con la consiguiente reunificación familiar e incremento de los miembros de las unidades de convivencia, señalándose los hogares con dos núcleos familiares. Pasando los menores de residir con su familia nuclear a convivir con la familia extensa (padre/madre y abuelos/as).

1.2.4. Datos de los Servicios Sociales Municipales. La oficina de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén

Los Servicios Sociales Comunitarios, de titularidad y gestión pública, constituyen la estructura básica del nivel primario de servicios sociales. La organización y gestión de estos servicios y sus centros corresponde a las entidades locales de cada territorio, de ámbito municipal o supramunicipal, en el marco de la planificación autonómica y en el ejercicio de las competencias propias en materia de servicios sociales.

Por lo tanto los Servicios Sociales Comunitarios se configuran como el primer nivel de referencia para la valoración de las necesidades, la planificación, la intervención, tratamiento, seguimiento, evaluación de la atención y coordinación con otros agentes institucionales del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, garantizando la universalidad en el acceso al mismo y su proximidad a las personas usuarias, familias, unidades de convivencia y grupos de la comunidad.



El municipio de Jimena está adscrito al Centro de Servicios Sociales Comunitarios de Jódar. Las personas que forman su equipo de trabajo dependen en mayor número al Área de Igualdad y Bienestar Social de la Diputación de Jaén y en menor proporción a la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía. Todos ellos dependen de la Dirección del Centro para el desarrollo del contenido de los programas y la gestión de las prestaciones.

A través de la página Web de la Diputación Provincial de Jaén se pueden consultar las memorias anuales de cada uno de los centros de Servicios Sociales Comunitarios existentes en la provincia, en la que se describen las áreas de actividad, los programas y el balance de las actuaciones.

De los datos proporcionados por los Servicios Sociales de Jimena se desprenden las consideraciones que se exponen a continuación.

La vivienda, como necesidad básica de toda persona, siempre ha sido un recurso demandado por los usuarios y usuarias del municipio, si bien este no ha ocupado un lugar preferente entre las demandas atendidas. No obstante, desde este Servicio se han atendido todas las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos que la administración estatal, autonómica y municipal relacionados con el derecho a una vivienda digna que tienen todas las personas.

En este apartado realizaremos pues un análisis de las demandas atendidas desde los Servicios Sociales del municipio durante los últimos años y del perfil demográfico de la población atendida, así como de la necesidad de viviendas manifestadas por sus usuarios y usuarias. Para ello, puesto que no existe un registro municipal en esta materia, se ha contado con la valiosa colaboración de la trabajadora social de Jimena.

Los datos se han extraído del Sistema de Gestión de Servicios Sociales, siendo necesario hacer constar las siguientes aclaraciones:

- A los Servicios Sociales no llegan todas las demandas/necesidades en materia de vivienda.
- Las consultas básicas de información puntual habitualmente no se registran en el sistema por lo que esta demanda de información se pierde.
- Las consultas en materia de rehabilitación de viviendas se dirigen directamente a la concejalía de urbanismo y por tanto no quedan registradas en los Servicios Sociales.

Las demandas atendidas sobre el sistema vivienda en los últimos años, donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, VPO, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro son las siguientes:

Demandas	Intervenciones
Información/derivación sobre sistema de vivienda habitual	8
Información/derivación sobre VPO	10-12
Información/derivación sobre programa de alquileres	2

Entre las demandas de adecuación de las viviendas para su adaptación a las necesidades de sus propietarios o inquilinos se encuentran las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar, que son aquellas que responden a las necesidades de aquella parte de la población que por motivo de edad o discapacidad necesitan de adecuar sus vivienda para facilitarles la autonomía en su propio hábitat. Reciben para ello subvenciones de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales. Solo se recogen en la siguiente tabla las demandas de las que tiene constancia el municipio, no se disponen de datos de la Delegación de la Consejería de Fomento y Vivienda de Jaén a este respecto:

Demandas	Intervenciones
Información/derivación sobre adaptación funcional del hogar	10
Información/derivación sobre eliminación de barreras	2

Otros datos proporcionados por los Servicios Sociales municipales a tener en cuenta son los recogidos para necesidades de vivienda por varias causas, como son la emancipación, el desahucio, la rehabilitación y la infravivienda. Los casos de los que se tienen constancia se muestran en la siguiente tabla:

Causas	Casos
Emancipación	2
Rehabilitación	8



La Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.

La Diputación Provincial de Jaén, con fecha 28 de julio de 2017, ha procedido a la suscripción de un Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jaén para la atención de una Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria y la Asistencia Jurídica a los retornados españoles en materia de tributación por pensiones devengadas en el extranjero.

Este servicio de mediación extrajudicial nació en el año 2012. Se trata de un servicio de apoyo, asesoramiento e intermediación en materia de ejecuciones hipotecarias dirigido a personas con dificultades para hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios y que se encuentran en riesgo de perder su domicilio habitual o aquellas con escasos recursos frente a los abusos que produce la denominada cláusula suelo de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, siempre que éste recaiga sobre su vivienda habitual.

También incluye la asistencia jurídica a los emigrantes retornados en materia de tributación por las pensiones devengadas en el extranjero debido a las actuaciones seguidas por la Agencia Tributaria sobre el particular.

Se adjunta Anexo en el que se detalla los requisitos a cumplir por los beneficiarios y la forma de presentación de las solicitudes.

1.2.5. Colectivo en riesgo de exclusión social. Inmigración.

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo pretenden detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social.

Por tanto, uno de los principales objetivos del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo es valorar y cuantificar el número de personas y colectivos en riesgo de exclusión social de modo que puedan establecerse líneas de actuación para que, desde el prisma de la política de vivienda, se pueda asegurar una vivienda digna para los ciudadanos. Este problema es doble, pues no sólo reside en que puedan existir personas que no cuenten con vivienda propia, sino que parte de la población puede estar alojada en infravivienda, esto es, viviendas que no cuentan con instalaciones esenciales tales como agua corriente, electricidad, etc.

Tal como se expone en los apartados de análisis de la vivienda, los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 revelaban una dotación aceptable de las viviendas unifamiliares principales con respecto a servicios y suministros de carácter básico.

Uno de los colectivos con mayor riesgo de exclusión social son los inmigrantes. En el caso de Jimena todos los censados en el municipio se encuentran integrados conformando unidades familiares sin necesidades en materia de vivienda.

Otro grupo importante a tener en cuenta son los temporeros y temporeras, al ser un municipio eminentemente agrario y olivarero. En determinadas fechas, sobre todo la correspondiente a la

campaña de recogida de aceituna, aumenta el número de personas inmigrantes, generalmente no empadronadas en el municipio.

En referencia a estas personas, los Servicios Sociales señalan que estos trabajadores no han demandado alojamiento, puesto que se trata de personas que de forma individual ocupan una vivienda o alojamiento temporal proporcionado por el empleador, en la mayoría de los casos dentro de la propia finca.

Ante esta realidad hay que tener en cuenta la Ley 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, que obliga a todos los poderes públicos a promover la plena inserción de los extranjeros en un marco de convivencia de identidades y culturas diversas, así como la participación económica, social, cultural y política de las personas inmigrantes, en los términos previstos en la Constitución, el Estatuto de Autonomía y demás leyes, en condiciones de igualdad y trato.

Por otra parte, no se ha detectado ningún área del núcleo con una urbanización deficiente que pudiera contribuir y a generar situaciones de infravivienda. Por tanto, en lo que respecta en materia de vivienda, no puede considerarse que existan en el municipio personas o colectivos en riesgo de exclusión social por esta razón.

1.3. EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DE LAS PERSONAS INSCRITAS.

1.3.1. Introducción.

La Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía desarrolla el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas personas han de acreditar estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de los que disponen las Administraciones Públicas Andaluzas para impulsar políticas efectivas en materia de vivienda. Entre dichos instrumentos se encuentran los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo, artículos 12 y 13, y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, artículo 16 de la Ley 1/2010.

Las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la Ley 1/2010.

Dichos Registros son por tanto instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su



reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, siendo obligación de los Ayuntamientos la de crear y mantener los citados Registros de manera permanente y cuya regulación se recoge en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dentro de este marco normativo, el Ayuntamiento de Jimena, mediante una Ordenanza municipal reguladora, estableció las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue aprobada definitivamente el 12 de abril de 2010 por el Pleno del Ayuntamiento con previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía. Fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 99 el 3 de mayo de 2010.

En todo lo no previsto en dicha Ordenanza, tal y como se indica en su Disposición Adicional Primera, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica. Se plantea la necesidad y conveniencia de revisar esta ordenanza para adaptarla a dicha normativa.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (en adelante RPMDVP), se actualiza de forma automática todos los meses. Con los datos que proporciona la herramienta informática que la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto a disposición de los Ayuntamientos para la gestión de sus respectivos Registros se obtiene información actualizada sobre la demanda de vivienda, permitiendo así a la Administración Local y a la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo para satisfacer las necesidades detectadas en cada municipio.

Para interpretar la información que de aquí de extrae, es necesario mencionar que este Registro sólo contempla la demanda de vivienda protegida, no se identifica la necesidad de realizar obras de rehabilitación, adecuación, conservación o habitabilidad del demandante que reflejen sus necesidades reales respecto de su satisfacción con su vivienda habitual.

Por tanto, para poder obtener datos en materia de rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes, el Ayuntamiento de Jimena ha difundido entre su población una encuesta que pretende ir un paso más allá, en un intento de valorar, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones, régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

Se prevé que el número de inscripciones en el Registro aumente con la difusión y exposición pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP para que resulte un instrumento eficaz de cara a la evaluación de las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

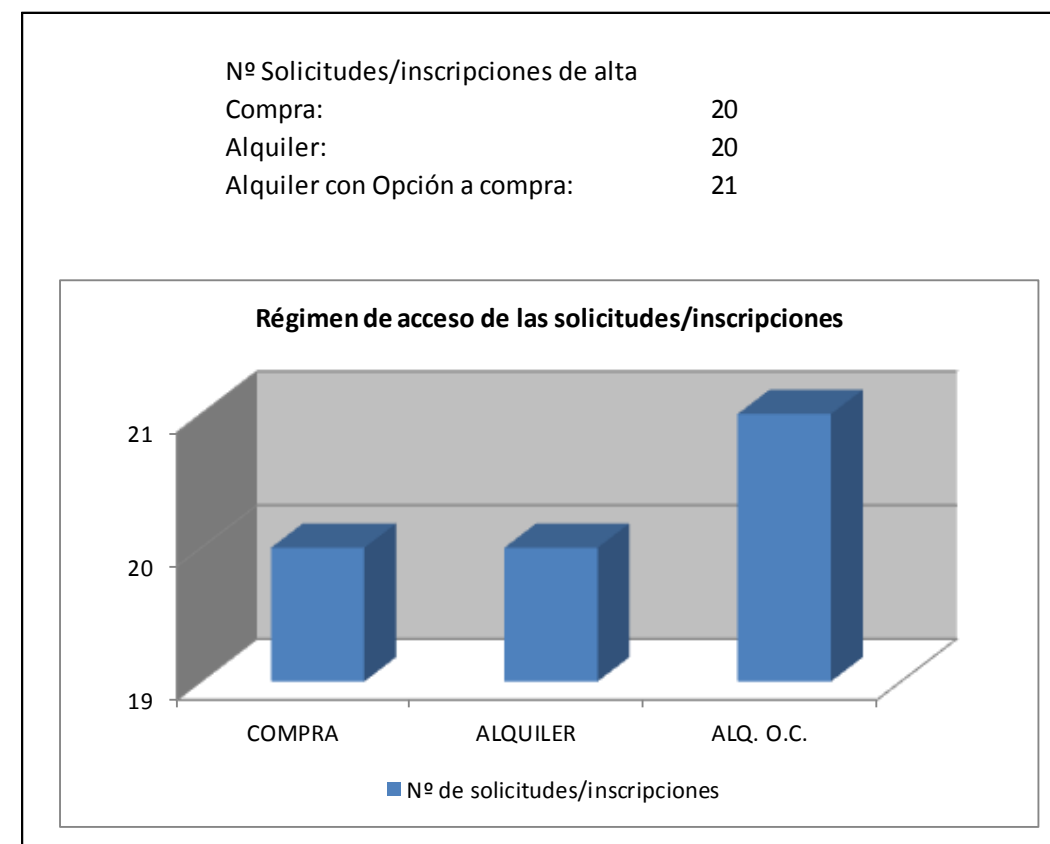
En la fecha de preparación de esta información, en el RPMDVP de Jimena se encuentran en situación de alta un total de 21 solicitudes. De éstas, 21 todas han alcanzado el estado de

“inscripción”; cada solicitud o inscripción se vincula a una persona individual, a una unidad familiar o a una unidad de convivencia.

En las tablas y gráficos que siguen se expresa su cuantificación conforme al carácter de la demanda [compra, alquiler, alquiler con opción a compra, distribución geográfica, tamaño de la unidad familiar, niveles de renta, etc.].

1.3.2. Estado de las solicitudes. Régimen de tenencia y tamaño de las viviendas solicitadas

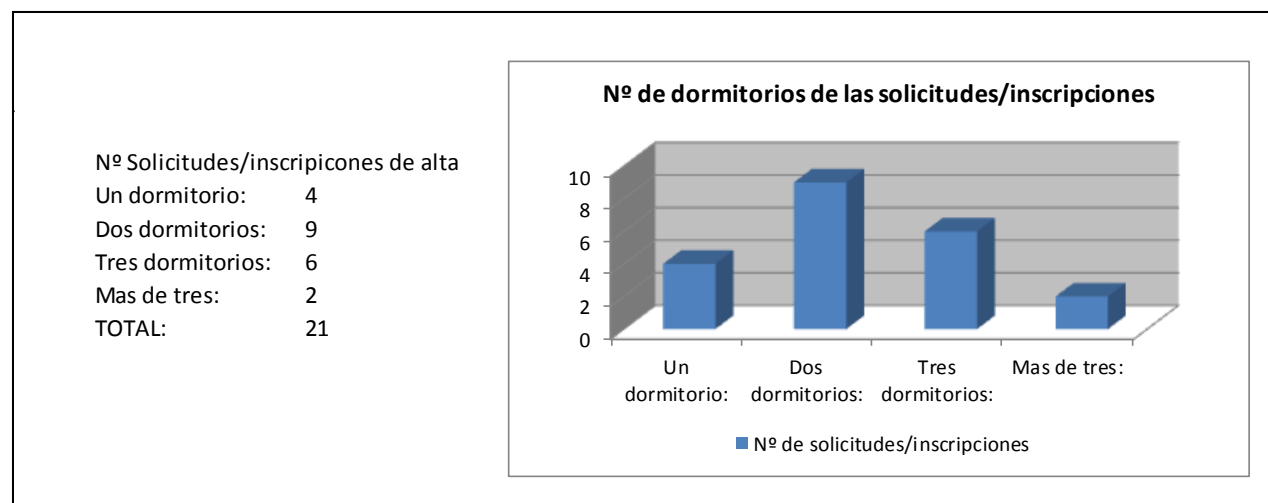
El RPMDPV ofrece al solicitante la posibilidad de marcar su preferencia en el régimen de acceso entre tres opciones: alquiler, alquiler con opción a compra [AOC] y compra. El solicitante puede incluso marcar simultáneamente más de una opción, de ahí que existan un total de 61 solicitudes en alta que, como se ha indicado anteriormente, realmente se corresponden con 21 solicitudes unitarias o unipersonales. Un tercio de las solicitudes consignan la opción de AOC; otro tercio de las solicitudes marcan la opción de alquiler. Y, finalmente, el último tercio de las solicitudes eligen la opción de compra. Este análisis revela la indiferencia de los solicitantes por el régimen de acceso frente a otros.



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Jimena



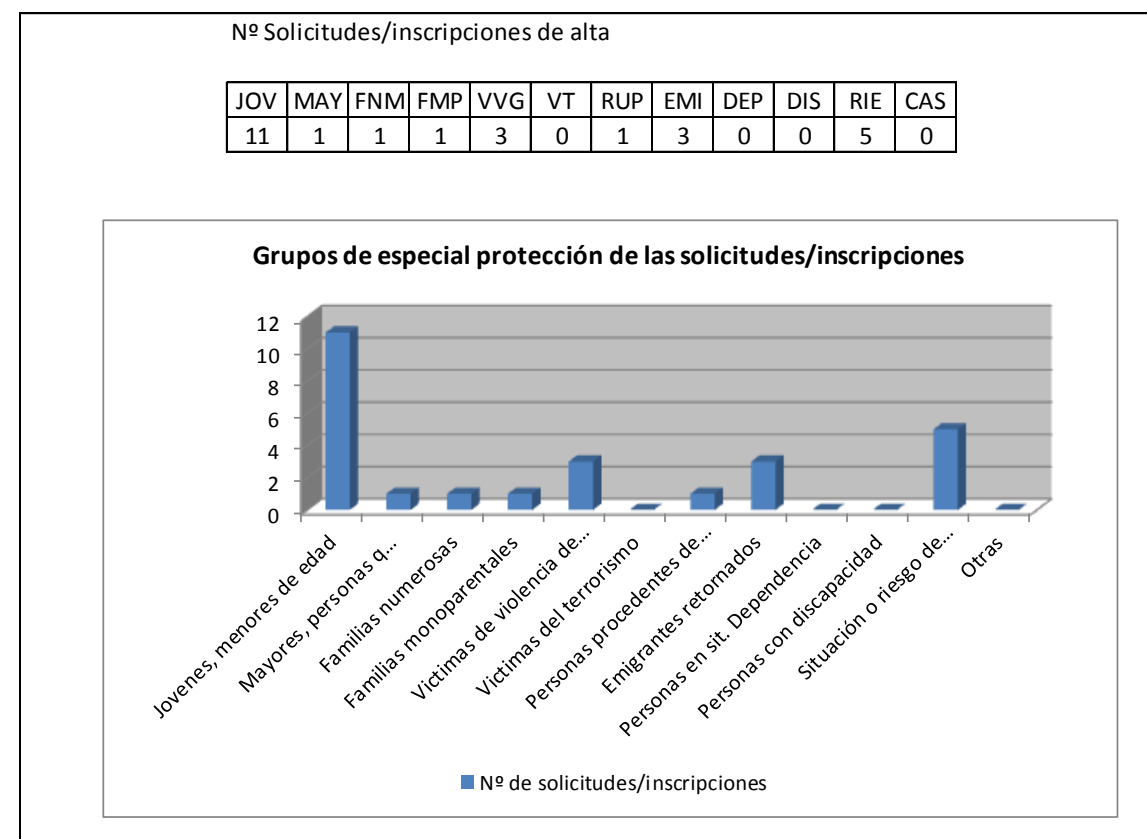
En referencia al tamaño de las viviendas solicitadas el mayor número de solicitudes e inscripciones es para viviendas de dos dormitorios, frente a las viviendas de más de tres dormitorios para las que la demanda es pequeña.



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Jimena

1.3.3. Grupos de especial protección.

Conforme al artículo 3º de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.



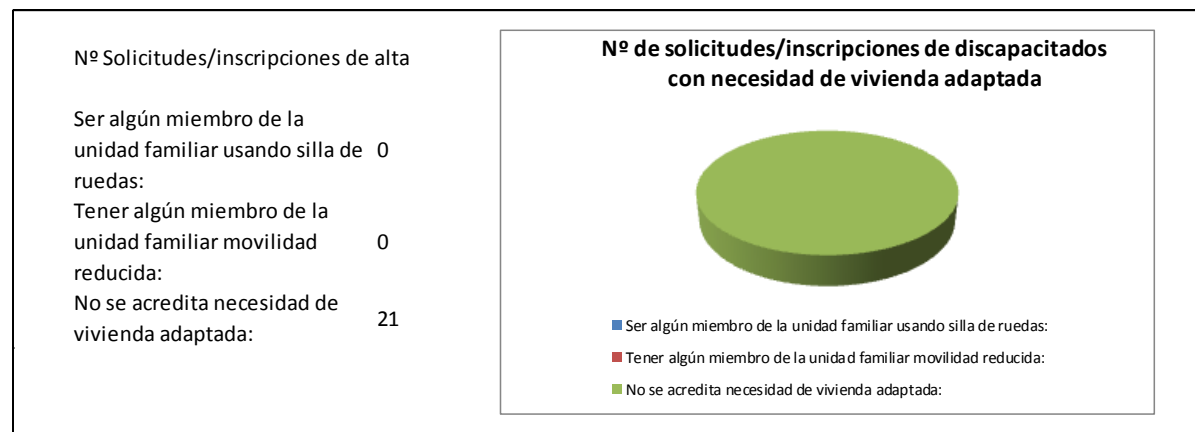
Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Jimena

Se pone de manifiesto del análisis de la comparación de datos de la tabla contigua con las presentadas en apartados anteriores un primer dato relevante, y es que se puede suponer que todas las inscripciones del registro corresponden a personas o unidades familiares en las que algún miembro pertenece a un grupo de especial protección, pues existen 26 inscripciones en grupos de especial protección frente al total de 21 inscripciones activas. El número de inscripciones en grupos de especial protección es superior al número de inscripciones totales activas. Esto no se trata de un error, sino que existen personas que cumplen los requisitos exigibles para poder encuadrarse dentro de dos o más grupos al mismo tiempo.

La proporción que representan las solicitudes y las inscripciones para cada uno de los grupos de especial protección son iguales. Por tanto, el siguiente análisis se centra sólo en las características de las inscripciones, pudiendo ser válido para las solicitudes. De esta forma, se puede afirmar que casi el 43% de las inscripciones corresponden al grupo de jóvenes entre 18 y 35 años, seguidas por el colectivo de familias en riesgo de exclusión, que se corresponde con casi el 20% del total. El tercer grupo con mayor representación es el de víctimas de violencia de género, con algo más del 11% de inscripciones, con un porcentaje similar se encuentran los emigrantes retornados. El 20% de las inscripciones restantes corresponde al resto de grupos de especial protección, con niveles de representación ya muy bajos.

Es de destacar que no existen entre los inscritos ni víctimas del terrorismo ni personas en situación de dependencia.

1.3.4. Discapacitados con Necesidades de Vivienda Adaptada



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Jimena

De la tabla anterior se deduce claramente que ninguno de los solicitantes en alta ni los inscritos en el RPMDVP acreditan la necesidad de disponer de una vivienda adaptada. Por tanto, es presumible que ninguno ellos tenga en su unidad familiar usuarios en silla de ruedas ni personas con movilidad reducida.

1.3.5. Criterios de adjudicación.

El Ayuntamiento de Jimena, consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, procedió a la creación del RPMDVP y a su regulación mediante Ordenanza municipal. En esta Ordenanza se establecen las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro a los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. La ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que permite 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 prevé en el presente Plan.

Los demandantes a los que se les adjudicará una vivienda protegida han de cumplir de forma previa con las siguientes condiciones:

1. El demandante ha de estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.
2. El demandante ha de cumplir con los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate.
3. El demandante debe estar empadronado en el municipio o tener una vinculación laboral con éste

Una vez verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con la baremación resultante de cada uno de los criterios que se exponen a continuación.

La puntuación, de cada criterio de baremación, queda detallada en el artículo 8 de la Ordenanza Reguladora del RPMDVP:

- La antigüedad de la fecha de empadronamiento en el Padrón Municipal de Habitantes de Jimena inmediatamente anterior a la selección o la vinculación laboral con el municipio.
- La necesidad de vivienda protegida
- Antigüedad en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.
- La pertenencia a grupos de especial protección.
- Los ingresos económicos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia.

El procedimiento de adjudicación de vivienda protegida está regulado en el artículo 9 de dicha Ordenanza.

Ahora bien, tal y como se ha indicado, será necesario adaptar estos criterios a la normativa estatal y autonómica. En este sentido el artículo 5 del Decreto 141/2016, por el que se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, ha modificado los grupos de especial protección establecidos por el anterior Plan. Son los siguientes:

- Las personas jóvenes menores de 35 años y las mayores de 65 años.
- Las personas con discapacidad y las personas en situación de dependencia,
- Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre.
- Las familias monoparentales.
- Las unidades familiares con menores a su cargo.
- Las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares.
- Las víctimas de la violencia de género.
- Las personas emigrantes retornadas.
- Las personas inmigrantes en situación de exclusión social.
- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional.
- Las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- Las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social.
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
- Las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

1.4. ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN JIMENA

1.4.1. Régimen y titularidad de las viviendas protegidas.

De los datos estadísticos obtenidos de la página Web de la Consejería de Fomento y Vivienda el número de viviendas de promoción pública, en sus distintas categorías son los siguientes:

Parque de vivienda protegida en Jimena			
	VPP	VPA	CV y AD
Jimena	30	1	1

VPP: Viviendas de Promoción Pública.

Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

VPA: Viviendas de Promoción Autonómica.

Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Se trata de viviendas de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

CV y AD: Compraventa y Acceso Diferido.

Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario, tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.

De lo que se deduce que en Jimena se han construido viviendas de titularidad pública y por tanto hay Parque Público de Viviendas.

Conviene recordar que los datos reflejados en la tabla anterior son los obtenidos de la página Web de la Consejería de Fomento y Vivienda, lo que significa que son “datos brutos”, entendiéndose por estos que se trata de datos sobre viviendas de promoción pública que no han podido ser vinculadas sobre un plano catastral y ser localizados se forma unívoca.

Ahora bien, del trabajo de campo realizado, y una vez contrastada la información con los Servicios Municipales, se han podido localizar las viviendas protegidas tanto de promoción pública como privada existentes en el núcleo de Jimena obteniendo valores mayores a los indicados por la Consejería de Fomento y Vivienda.

Son las siguientes:

1. Promoción de 32 viviendas de protección oficial en las calles García Lorca y Antonio Machado, promovidas y construidas en los años 70 por la desaparecida Delegación Nacional de los Sindicatos. Los adjudicatarios son propietarios.



2. Promoción de 29 viviendas de protección oficial en la Urbanización San Marcos y 5 en la calle Barrio Bajo. Los adjudicatarios son propietarios salvo en 1 casa de la calle Barrio Bajo, que se encuentra en venta.



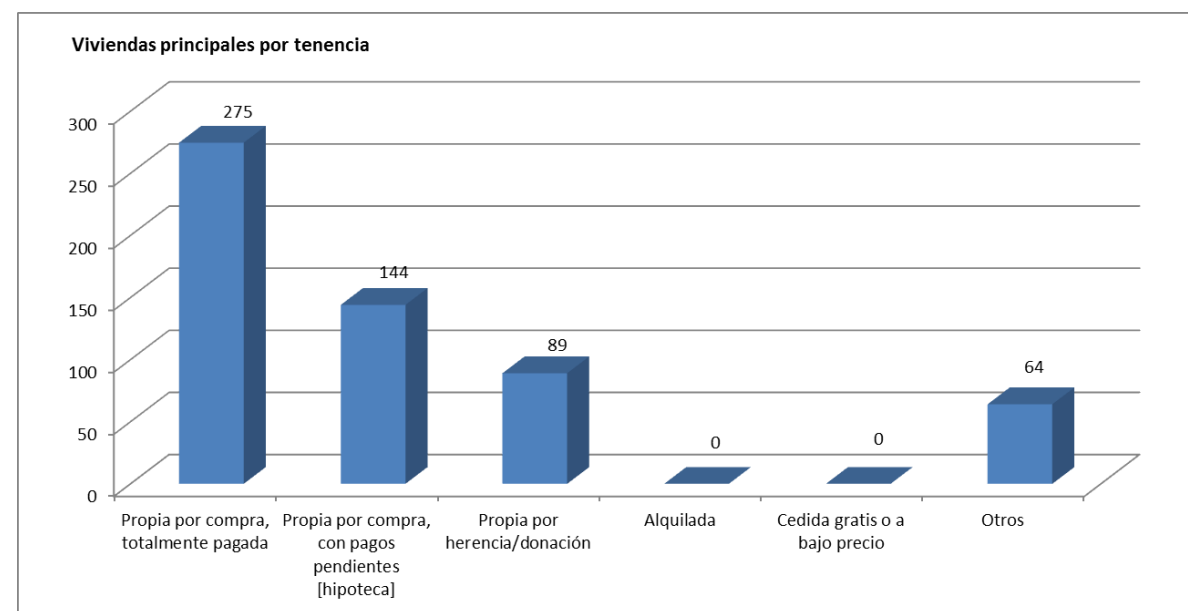
3. Promoción de 6 viviendas de protección oficial en la calle Valle Illan, promovidas recientemente por AVRA. Los adjudicatarios son propietarios.



Por tanto del parque de viviendas actual existe una vivienda de protección oficial disponible en la calle Barrio Bajo.

1.4.2. Régimen de tenencia de las viviendas. Cesión de uso, alquiler y propiedad.

De los datos extraídos del censo de 2011, el régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio de Jimena es propiedad por compra. Un 88,79% de las viviendas principales están adquiridas por compra. De las compradas el 48,03% se han pagado totalmente y el 25,19% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito. Por último aparece otro grupo, que representa el 11,21 % restante, que son las viviendas en otra situación, dentro de esta también se contemplarán las destinadas a alquiler.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda

Si se centra el análisis en las viviendas alquiladas, al tratarse de un mercado más dinámico y en el que sus residentes pueden alterar su estado, mutando con mayor facilidad a otros regímenes de tenencia, y se considera que la ratio de habitantes en el municipio en viviendas familiares principales alcanza una media de 2,47 [1.415 residentes en viviendas principales / 572 viviendas familiares principales].

Dentro de las viviendas adquiridas por compra sería importante poder resaltar el dato por rango de edad, para saber sobre qué población incide la deuda hipotecaria, el porcentaje por rango de edad de las personas que tiene completamente pagada la vivienda, las viviendas heredadas o legadas y las viviendas de alquiler. No obstante, no se puede facilitar la información correspondiente al número de viviendas según régimen de tenencia por rango de edades, ya que el tamaño de muestra para el municipio de Jimena no es suficiente y presenta alto error de muestreo, según explicación facilitada por el IECA.

1.4.3. Viviendas principales, secundarias y deshabitadas.

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 901 viviendas, el desglose entre principales y no principales se muestra a continuación junto al censo del año 2001 para poder comparar entre ambos. Se observa que en total ha habido un aumento de viviendas del 4,75 %, siendo mayor la cantidad de viviendas no principales.

Año	Tipo de vivienda		
	Principal	No principal	TOTAL
2001	550	308	858
2011	572	329	901
Variación	3,81%	6,38%	4,75%

Los datos de viviendas secundarias y vacías del censo de 2011 no están disponibles para poblaciones menores de 2.000 hab por lo que mostramos los datos del anterior censo de 2001 de manera orientativa, para dar una idea de la situación de las viviendas secundarias en la localidad. Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un incremento en todos los tipos de uso de las viviendas.

Año	Tipo de vivienda			
	Principal	Secundaria	Vacía	TOTAL
2001	550	228	80	858
2011	572	-	-	901

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda

No disponemos de los datos del INE para el 2018 del número total de viviendas familiares. Una vivienda se considera familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas en general, que no constituyen un colectivo. Las viviendas familiares se denominan principales si constituyen la residencia habitual de alguna persona.



En cuanto a la distribución de la población en el municipio, la mayor parte del parque de vivienda, al igual que la población, se localiza en el núcleo de Jimena.

Tan solo 40 personas residen en viviendas aisladas y núcleos diseminados por el resto del término municipal:

	Nomenclátor: Núcleos de población y		
	Núcleo de Jimena	Diseminados	Municipio de Jimena
2007	1.453	36	1.489
2008	1.459	34	1.493
2009	1.430	34	1.464
2010	1.397	38	1.435
2011	1.378	37	1.415
2012	1.361	38	1.399
2013	1.342	36	1.378
2014	1.321	37	1.358
2015	1.304	40	1.344
2016	1.283	40	1.323

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón municipal

En cuanto a las parcelas catastrales urbanas del municipio las estadísticas arrojan los siguientes datos:

Numero de Parcelas catastrales urbanas en 2016		
Solares	Parcelas Edificadas	Total
109	1.182	1.291
Superficie Parcelas catastrales (metros cuadrados)		
Solares	Parcelas Edificadas	Total
78.096	158.197	236.293

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

1.4.4. Análisis del mercado de la vivienda.

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de Jimena, hemos solicitado la información disponible en determinados organismos públicos y recabado poca información de organismos privados por la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

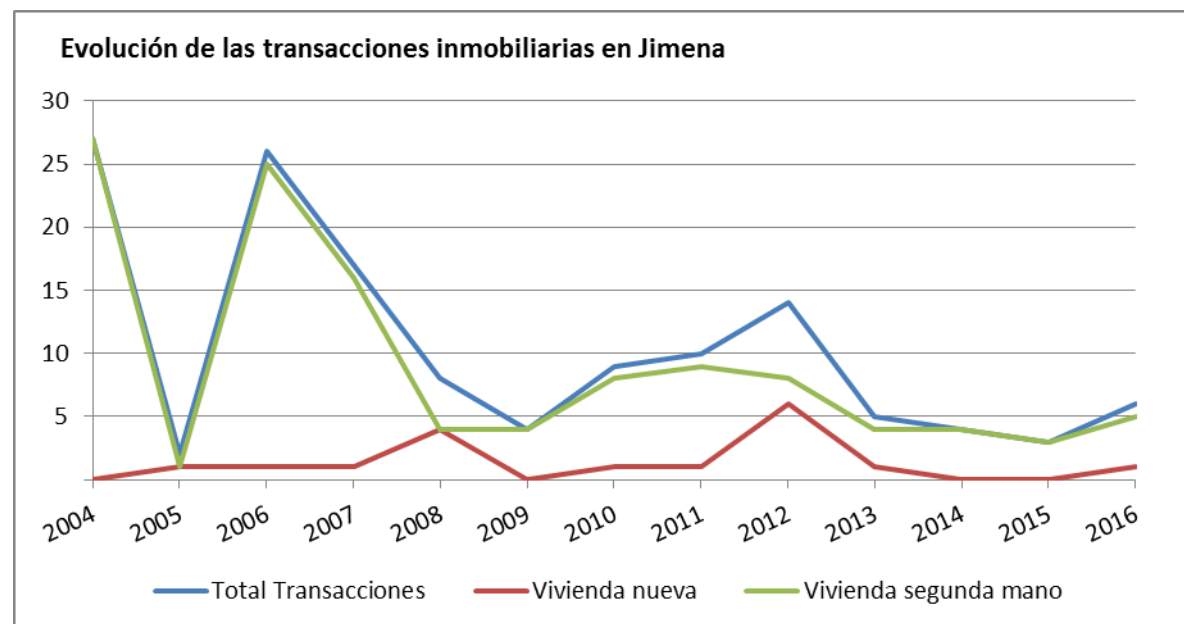
Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito, y la oferta de vivienda en el municipio, con un análisis específico sobre la vivienda protegida que se desarrolla en el punto siguiente.

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica, algunos expertos consideran que ya ha llegado el momento para el inicio de cierta recuperación del sector inmobiliario.

Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Jimena, se observa que el mercado ha evolucionado negativamente de manera progresiva desde el año 2006 hasta el año 2015, siendo este año con 3 transacciones el segundo año más bajo de la serie analizada. En el año 2004 se alcanzó el mayor número de ellas, llegando a tener 27 transacciones.

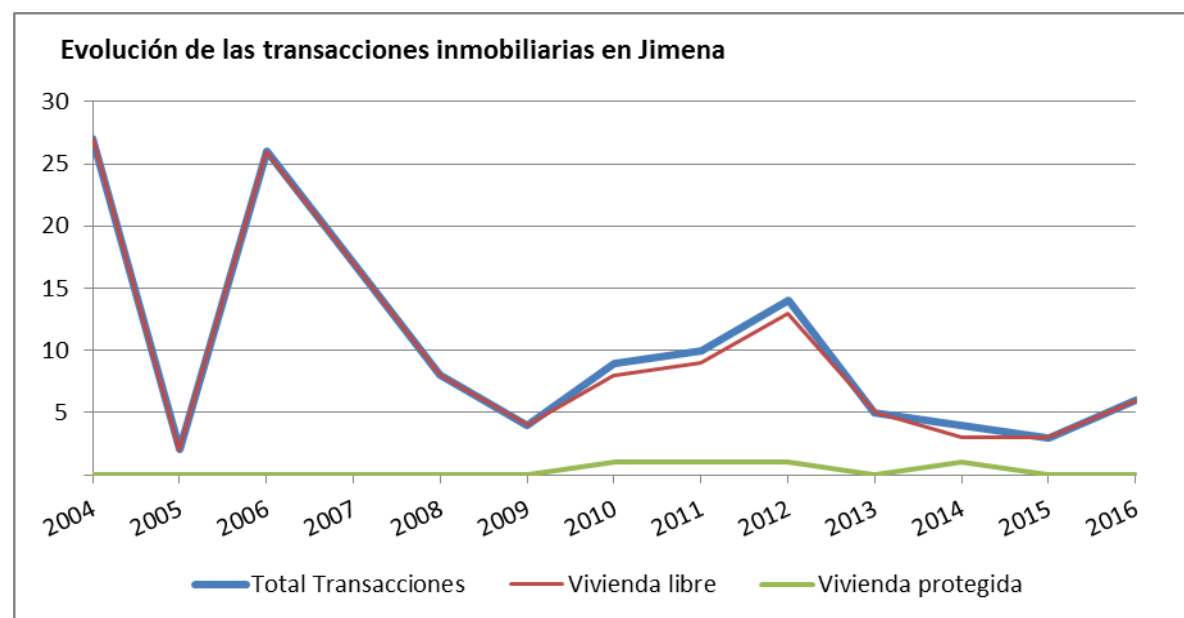
A partir del año 2015, a nivel municipal, se puede observar cierta recuperación al duplicar la cifra del año anterior, como se representa en el cuadro siguiente:

Año	Total Transacciones	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
2004	27	27	0	0	27
2005	2	2	0	1	1
2006	26	26	0	1	25
2007	17	17	0	1	16
2008	8	8	0	4	4
2009	4	4	0	0	4
2010	9	8	1	1	8
2011	10	9	1	1	9
2012	14	13	1	6	8
2013	5	5	0	1	4
2014	4	3	1	0	4
2015	3	3	0	0	3
2016	6	6	0	1	5



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda nueva en la localidad ha sido siempre muy baja respecto a la compra de segunda mano, ha habido hasta 4 años en los que no se ha realizado ninguna transacción y 7 años en los que se ha realizado 1 transacción. El mercado de vivienda de segunda mano en cambio acapara la mayor parte de las transacciones lógicamente la evolución de estas transacciones tiene una trayectoria similar a las transacciones totales comentada anteriormente, alcanzando el mayor valor en 2004 con 27 transacciones y el mínimo al año siguiente 2005 con una, a partir del cual volvió a experimentar un máximo al año siguiente de 25 transacción para continuar oscilando en los siguientes años entre 3 y 9 transacciones.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Si nos fijamos en la evolución vivienda libre y protegida, datos que también facilita IECA y Ministerio de Fomento, la vivienda protegida en Jimena tuvo una tendencia creciente entre 2010 y 2012 donde se realizó una transacción al año, al año siguiente no hubo y en 2014 tuvo lugar la última transacción registrada. En los últimos años no se tiene constancia de ninguna transacción más en materia de vivienda protegida.

La reducción de las ventas de vivienda va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, al igual que ocurre con la evolución de los préstamos hipotecarios en el resto de España.

1.5. ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN Y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

1.5.1. Análisis general sobre el estado de conservación del parque de viviendas en Jimena

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página Web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), se elabora un primer diagnóstico sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Jimena.

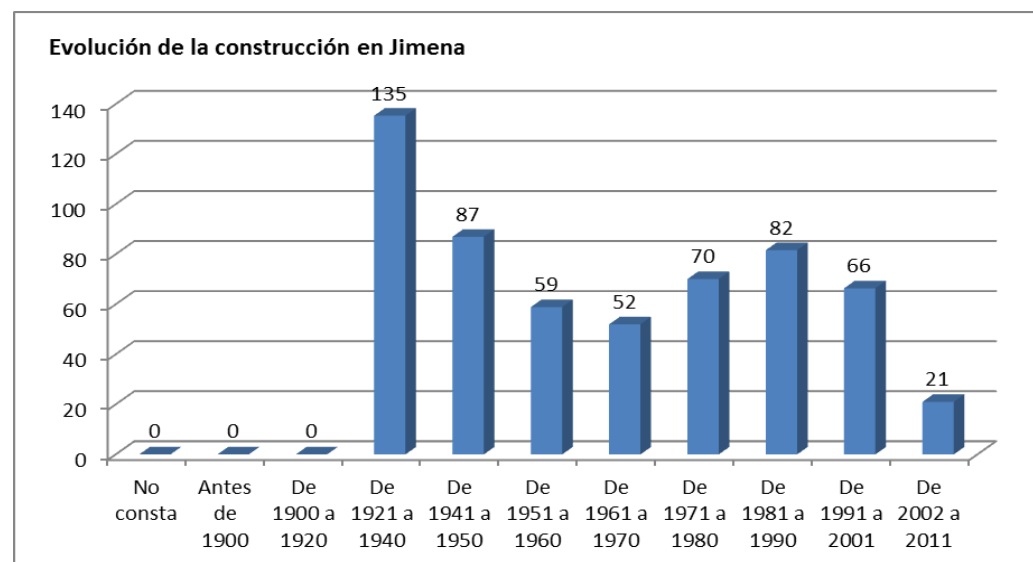
Atendiendo al año de construcción, vemos que el parque de vivienda de Jimena se encuentra algo envejecido ya que la mayor parte de las edificaciones se construyeron antes de la década de los años 70.

El número de viviendas construidas con anterioridad a 1971 según el Censo de Población y Viviendas 2011 asciende a 333, lo que representa un 58,22% del total. Existe un 41,78% del parque de viviendas construidas con posterioridad al año 1971, de la mitad respecto del total, por lo que, independientemente de su estado, se le presupone una aceptable calidad constructiva.



Viviendas Principales según año de Construcción		
Año de construcción del edificio	Número de viviendas	Ratio
No consta	0	0,00%
Antes de 1900	0	0,00%
De 1900 a 1920	0	0,00%
De 1921 a 1940	135	23,66%
De 1941 a 1950	87	15,20%
De 1951 a 1960	59	10,29%
De 1961 a 1970	52	9,08%
De 1971 a 1980	70	12,25%
De 1981 a 1990	82	14,26%
De 1991 a 2001	66	11,60%
De 2002 a 2011	21	3,67%
TOTAL	572	100%

La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:



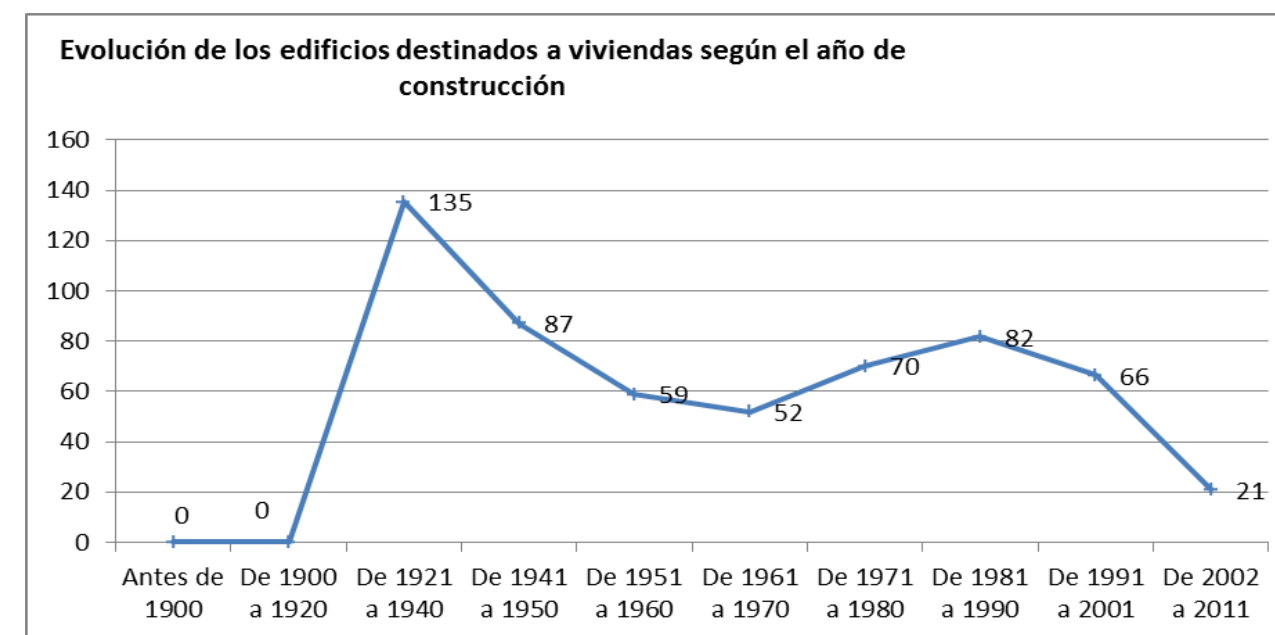
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de población y vivienda

A pesar del año de construcción de los edificios, el Censo de población y viviendas también indica el estado de conservación de los edificios. En la tabla siguiente se expresan los datos cuantitativos acerca del estado de las viviendas, cabe indicar que las únicas viviendas en estado ruinoso corresponden solo a viviendas no principales, esto es, a viviendas vacías o de segunda residencia por lo que, al menos estadísticamente, no existen viviendas familiares principales en estado ruinoso. Solo existen 9 viviendas en las categorías de estado malo o deficiente, lo que se corresponde con un 1,12% del parque actual de viviendas familiares existentes.

	Estado de conservación del edificio			
	Ruinoso	Malo	Con alguna deficiencia	Bueno
Jimena	6	9	51	737
Ratio	0,75%	1,12%	6,35%	91,78%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En líneas generales el estado de conservación del parque de viviendas es aceptable, puesto que fue entre los años 20 y 60 del siglo pasado en los que se construyeron el mayor número de ellas. Se trata por tanto de un parque de viviendas envejecido que es posible que presente necesidades de rehabilitación o incluso demolición y construcción de nuevas casas. La evolución del parque de viviendas se expresa en el gráfico siguiente:



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

1.5.2. Densidad viviendas y tipología edificatoria. Distribución de la población en el municipio.

El planeamiento vigente en Jimena son las Normas Subsidiarias aprobadas el año 1995 en la que se establece una clasificación del suelo por usos básica, sin entrar en detalle.

Es por ello que la zonificación que se señala a continuación se ha extraído del documento de Avance de Diagnóstico del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Jimena, que se halla en fase de redacción. La incidencia del nuevo PGOU en materia de vivienda protegida y rehabilitación se analiza más exhaustivamente en el punto 1.7 de este documento. La zonificación para el suelo urbano de Jimena es la siguiente:



a) Ciudad Histórica

Zona del ámbito urbano desde la que entendemos que se genera la ciudad. Se caracteriza por la trama irregular y sinuosa, totalmente adaptada a la orografía del lugar que genera calles muy estrechas de marcados desniveles y desiguales, que dificultan hoy el acceso rodado, donde podemos entender que predominaba el hogar frente al viario. Las viviendas de escasas dimensiones, desarrolladas en pequeñas parcelas, con doble crujía más patio y línea de fachada que oscila de los 6 a 10 metros.

Corresponde esta zona al área incluida en el perímetro que forman las calles Fuente, Bella y Plaza.

b) Extensión Histórica

Definimos así aquellos espacios que han estado íntimamente ligados a la morfología tradicional adaptada al medio y que han alcanzado un desarrollo similar, desde el punto de vista que han mantenido la forma en sus construcciones ante la ausencia de una disciplina urbanística que lo prohibiera, pero que se han preocupado por el viario rodado, quizás por la existencia de elementos que necesitaban una amplitud mayor en el espacio público. Este ámbito consolida la forma del primer núcleo, llegando así hasta los límites del viario.

Corresponde esta zona al área que envuelve a la Ciudad Histórica y se extiende, aproximadamente, hasta el perímetro formado por la calle Cervantes al sur y el resto limita con el límite del suelo urbano.

c) Ciudad Ensanche

Denominamos así al primer intento de expansión más allá de la consolidación de la estructura del casco histórico, buscando nuevas zonas de crecimiento. La forma urbana se adapta a la topografía, pero se empieza a entender la calle como principal elemento de composición de lo urbano. La parcelación es más racional y aparecen distintos tamaños variables de línea de fachada.

Se corresponde con la zona al este del casco histórico, comprendido entre la calle Cerrillo y la calle del Lavadero, por esta zona cruza la carretera A-320 hacia Bedmar.

d) Morfología urbana actual

Se trata de aquellos espacios recientes en el tiempo que han adoptado una morfología acorde a la situación en que se vive, si bien, pueden carecer de elementos dado el contexto donde se desarrollan pero evidencian que contienen una mayor funcionalidad. Al desarrollarse en el valle no necesitan el carácter plástico del resto del municipio. La parcelación es más rígida y las viviendas que se desarrollan son por lo general de tres plantas más garaje en sótano. También hay que destacar que actualmente permanecen muchas de las alineaciones de las manzanas primitivas que salvo casos puntuales ha dado lugar a la aparición de nuevas calles paralelas que consolidan el núcleo.

Se trata de las manzanas situadas al oeste del casco histórico entre las calle Egido de San Sebastián, San Sebastián, Cervantes, García Lorca y Antonio Machado.

La implantación residencial mayoritaria es de tipología unifamiliar en dos plantas, siendo prácticamente nula la residencia plurifamiliar.

También hay que citar la construcción de viviendas de tres plantas en los últimos años, considerándose la parte baja como garaje, la siguiente de vivienda y la última como posible vivienda futura y otras utilidades. Ello va a llevar implícito la presencia de ciertos materiales de construcción que pueden alterar considerablemente la imagen de la ciudad que genera la vivienda blanca tradicional del núcleo.

La casa tradicional más humilde es de dos plantas, con cámara, utilizando la planta alta para situar los dormitorios. Está articulada en torno a un pasillo central con pavimento empedrado o enlosado, que conectaba la puerta de entrada con el corral, situado normalmente al fondo, y con un programa asociado a la economía agraria, ganadera o cinegética. La estructura se basa en varias crujías paralelas a fachada, formadas por muros portantes, habitualmente de mampostería careada y barro o mortero. También se encuentran tapiales y fábrica de ladrillo de tejar, aunque son menos comunes. Interiormente se revisten con enlucidos, dejando la fachada vista en muchas ocasiones cuando se trata de fábrica de mampostería. Los techos se ejecutan con rollizos de madera sobre las que se cruzan tilos y tablas, siendo habituales los cielos rasos de cañizo enlucidos y encalados. Por encima presentan una capa de barro, y se terminan con solado de barro o una simple capa de mortero fratasado.

En los últimos años surge un nuevo tipo de vivienda, herencia del tradicional, pero adaptada a las necesidades actuales y cuyo programa no está ya tan vinculado a las actividades agrarias o ganaderas. En lo referente a la tipología residencial característica de Jimena predomina de forma clara la edificación de viviendas unifamiliares formando manzana cerrada.

En cuanto a la densidad de viviendas, se define esta como el nº de viviendas por hectárea. Los niveles establecidos por el artículo 10.1.A) d) de la LOUA son:

1. Densidad muy baja: 5 ó menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media - baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 70 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

En el caso del municipio de Jimena, la densidad de viviendas de cada una de las áreas residenciales existentes queda resumida en la siguiente tabla:



Zonas	Densidad global (viv/ha)	Nivel de Densidad
Ciudad Histórica, CH	33	Media
Extensión Histórica, EH	35	Media
Ciudad Ensanche, CE	25	Media-Baja
Morfología Urbana Actual, MUA	20	Media-Baja

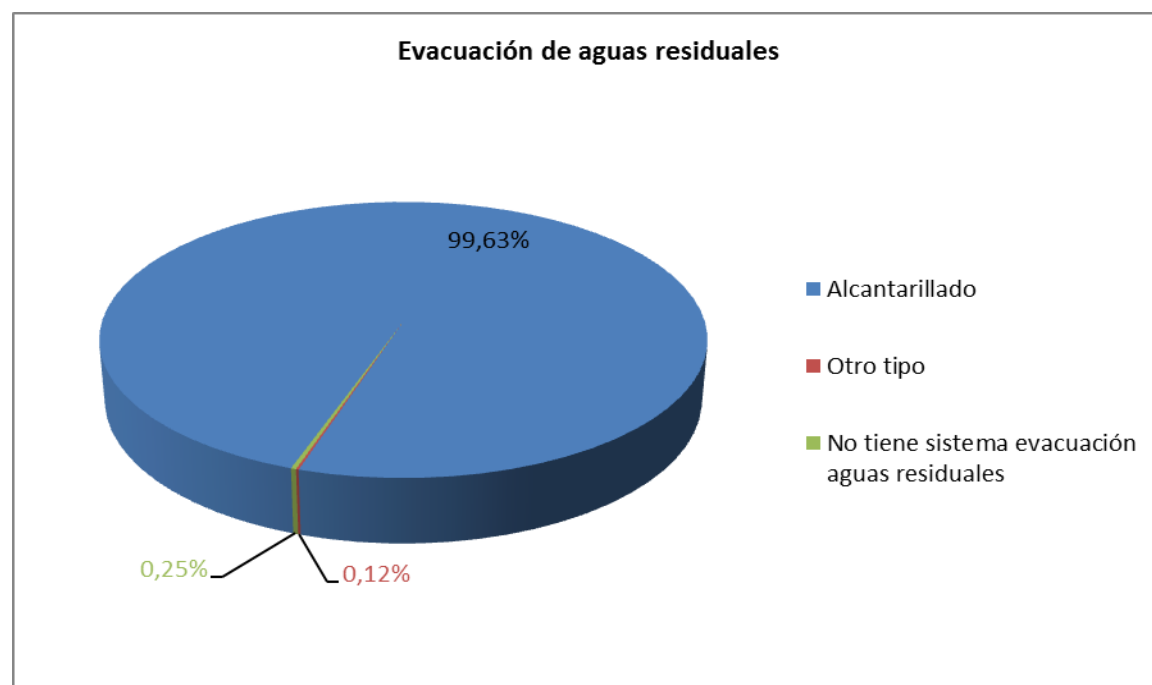
1.5.3. Instalaciones y servicios de los edificios

En este punto se analizan a nivel estadístico el estado de las instalaciones y servicios de los que disponen las viviendas en Jimena obtenidos del IECA, al tratarse de un núcleo con una población inferior a 2.000 hab los datos que ofrece el INE no están disponibles para Jimena.

Puesto que los gráficos que se exponen a continuación se expresan en función del porcentaje de viviendas, conviene recordar que el número total de viviendas censadas en el año 2011 asciende a 901 viviendas, de las cuales 572 son viviendas habituales y el resto se distribuye entre viviendas secundarias y viviendas que están vacías.

Evacuación de Aguas Residuales.

De los datos extraídos del Censo de Población 2011 del Instituto Nacional de Estadística cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal el 99,63%, esto es, unas 800 viviendas, siendo tan solo una de ellas la que disponen de otro sistema de evacuación como son fosas sépticas o sistemas autónomos.



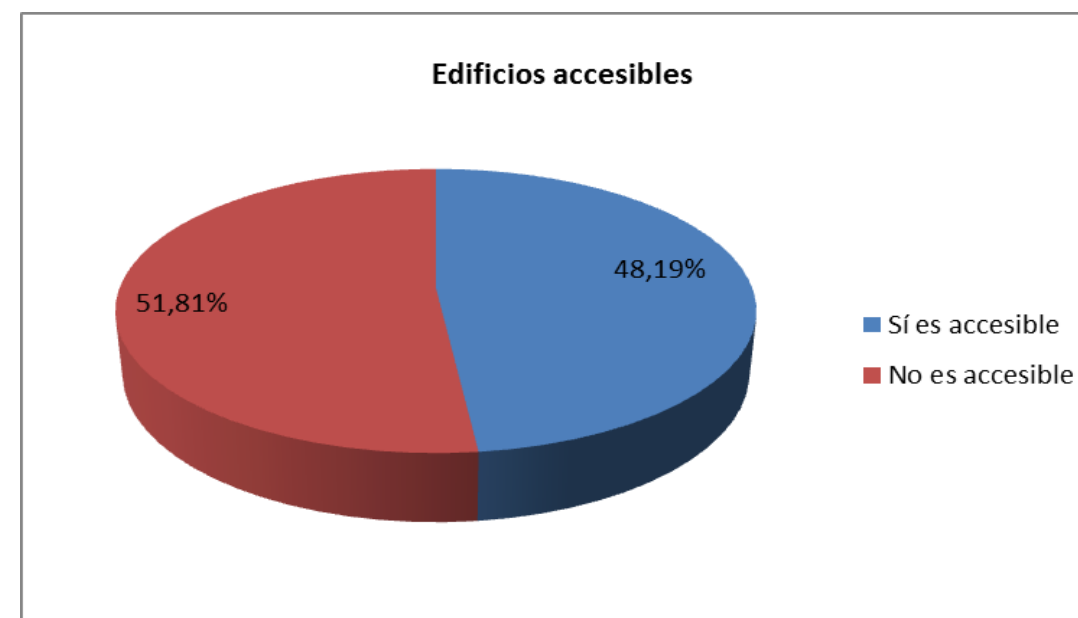
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Edificios Adaptados

De un total de 803 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda tan sólo 387 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

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

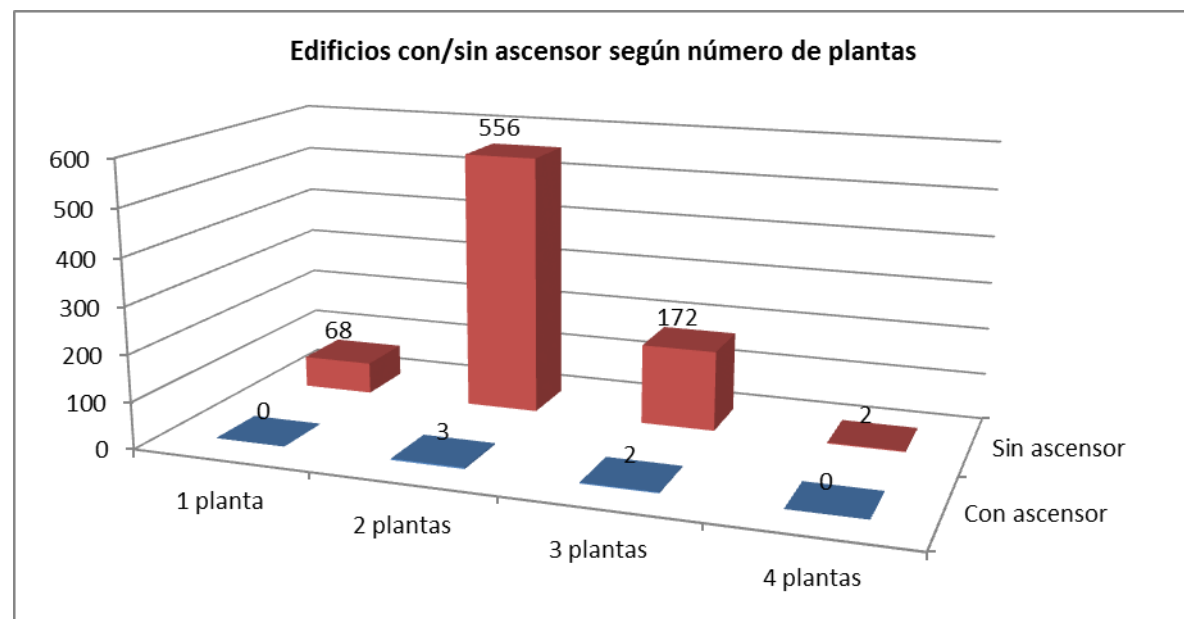
La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Garantizar la accesibilidad universal es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas por igual independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

En cuanto a la instalación de ascensor, tan solo 5 cuentan con ascensor, pero hay que tener en cuenta que la mayoría de las edificaciones de Jimena solo tienen dos plantas de altura.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

A continuación se ofrecen datos a partir de la explotación del Censo para valorar la intensidad de la accesibilidad a partir de dos variables estadísticas distintas la de accesibilidad y la de disponibilidad de ascensor en función del número de plantas de la vivienda.

	Accesibilidad		
	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Nº Edificios	387	416	803
Ratio	48,19%	51,81%	

Dotación de Ascensores en Viviendas Existentes						
Plantas sobre	Con ascensor		Sin ascensor		Total	
	Nº viv.	Ratio	Nº viv.	Ratio	Nº viv.	Ratio
1	0	0,00%	68	8,52%	68	8,47%
2	3	60,00%	556	69,67%	559	69,61%
3	2	40,00%	172	21,55%	174	21,67%
4	0	0,00%	2	0,25%	2	0,25%
Total	5	100,00%	798	100,00%	803	100,00%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En la primera de las tablas se pone de manifiesto que un poco más del 50 % de las viviendas de Jimena no son accesibles. Aunque el dato es realmente elevado, no pone de manifiesto en sí mismo problema alguno, pues se desconoce si en esas viviendas existen usuarios con problemas de movilidad. No obstante, sí puede considerarse un inconveniente el hecho de que existan 172 viviendas [21,67%; una de cada 5 viviendas unifamiliares] en edificios de al menos 3 plantas sobre

rasante que no disponen de ascensor, lo que si bien puede no suponer problemas en la actualidad, sí puede serlo cuando sus residentes envejecan, pudiendo aumentar el número de casos de discapacidad relacionados con la movilidad.

1.5.4. Detección de infravivienda. El mapa de infravivienda de Andalucía

Según la información proporcionada por los Servicios Municipales, el municipio de Jimena no se conoce situaciones de infravivienda en el municipio y todas las casas donde habitan personas presentan las condiciones mínimas necesarias de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad.

El mapa urbano de Infravivienda de Andalucía.

Se define como un instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, que tiene por objeto servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

La identificación de las situaciones de infravivienda es contenido mínimo del Plan Municipal de Vivienda de Jimena. De esta forma se podrán financiar actuaciones de rehabilitación promovidas por sus residentes, previa convocatoria pública de la Consejería de Fomento y Vivienda a los Ayuntamientos, que permitan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

1.5.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación

La LOUA, en su artículo 156 regula la inspección periódica de construcciones e instalaciones. Establece que el planeamiento, o en su defecto el Ayuntamiento mediante su correspondiente ordenanza, puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

En este sentido, el PVRA establece que es imprescindible presentar para el Programa de Rehabilitación Autónoma de Edificios el Informe de Evaluación del Edificio al que hace referencia el artículo 29 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, modificada por sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, cumplimentado y suscrito por técnico competente y con fecha anterior a la formalización de la petición de la ayuda.

De igual forma, la Disposición Transitoria cuarta del PVRA establece que el Decreto 233/2013, de 5 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, ofrece un modelo de Informe en su Anexo II, que podrá ser utilizado para dar cumplimiento a este requisito hasta que la Comunidad Autónoma no regule uno propio.

El municipio de Jimena no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA. Tampoco dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

No se disponen de informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación de las viviendas existentes que permita analizar los ámbitos de especial problemática que en este sentido hubiera en el municipio.

1.5.6. Inventario de solares y edificaciones ruinosas

Jimena cuenta con un rico patrimonio cultural derivado tanto de un apreciado conjunto histórico, como de numerosas edificaciones que están inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, entre las que destacan el Castillo y su Torre del Homenaje, la Torre del Reloj situada en la plaza de la Constitución, entre otros.

Las políticas urbanísticas municipales deben perseguir, según se establece en la normativa urbanística andaluza, la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural, velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes, así como la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

Por otra parte, y dentro del ámbito normativo estatal se establece que las Administraciones Públicas deben adoptar medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos, o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

Así, en febrero del año 2018, el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Jimena, con motivo de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, elaboró un inventario de solares y edificaciones ruinosas con el fin de conocer y evaluar tanto el estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles existentes, fuera y dentro del conjunto histórico, como de los solares carentes de edificación y sus condiciones tanto higiénico sanitarias como estéticas, con la

finalidad de poder realizar un seguimiento de los mismos y poder adoptar las medidas que legalmente correspondan, a fin de proteger el entorno histórico y urbano.

Se entiende por edificaciones ruinosas tanto aquellas que han sido declaradas en estado de ruina legalmente, como aquellas que podrían tener dicha consideración previa tramitación del correspondiente expediente administrativo, todo ello en virtud de las patologías y del estado de conservación que presenten.

La evaluación previa de los solares y edificaciones ruinosas existentes se ha realizado sólo en el núcleo principal de Jimena, dejando para un trabajo otras edificaciones en suelo no urbanizable con cierto interés patrimonial o urbanístico.

Por tanto, es objeto de dicho inventario la evaluación previa de los solares y edificaciones ruinosas existentes en la localidad de Jimena, con la finalidad de que a la vista del mismo, poder constituir un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. La constitución del citado registro, así como la aprobación de la correspondiente ordenanza que lo regule, constituirán la base legal necesaria para poder llevar a cabo una política municipal de rehabilitación y conservación tanto del patrimonio histórico actual, como del resto de edificios existentes y que se encuentren en mal estado de conservación, posibilitando de esta forma la aplicación de las medidas previstas en la legislación urbanística andaluza, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Este inventario se redacta como un documento abierto, pudiendo realizarse nuevas incorporaciones de inmuebles susceptibles de ser recogidos al tiempo que se pueden dar de baja aquellos otros en los que se haya realizado una intervención adecuada que les haga perder la condición por la cual fueron incluidos en el mismo.

En el Anexo 04 de este Documento se pueden consultar las fichas de cada uno de los inmuebles que forman parte de este inventario, en las cuales se detalla información urbanística, gráfica o catastral.

Los solares y edificaciones ruinosas incluidas son:

Índice de edificaciones y construcciones ruinosas y/o inadecuadas:

COD.	DIRECCIÓN
R1	Avda. de Andalucía, s/n
R2	Avda. Andalucía, 18
R3	Calle Granada, 16
R4	Calle Sevilla, 10
R5	Calle Cerrillo, 56
R6	Calle Cerrillo, 88
R7	Calle Cerrillo, 114
R8	Calle Cervantes, 34
R9	Calle Iglesia,, 22
R10	Calle Majada, 31



R11	Calle Majada, 59 y 61
R12	Calle Parras, 31
R13	Calle Bella, 48
R14	Calle Bella, 50
R15	Calle Madrilejo, 4
R16	Calle Madrilejo, 48
R17	Calle Plaza, 13
R18	Calle Lavadero, 37

Índice de solares:

COD.	DIRECCIÓN
S1	Calle Bella, 38 y 36
S2	Calle Madrilejo, s/n

1.5.7. Incidencia de los anteriores planes autonómicos de vivienda y suelo en Jimena

La Consejería competente en materia de vivienda [actualmente, la Consejería de Fomento y Vivienda] dispone de información procedente del seguimiento de los sucesivos planes de vivienda y suelo. La información detallada para el municipio de Jimena abarca un amplio período de casi 20 años dividido en cinco planes autonómicos.

De los datos Estadísticos obtenidos de página Web de la Consejería de Vivienda y Fomento se obtienen el cómputo total actuaciones que se han iniciado en el municipio de Jimena en materia de vivienda y en ejecución de los anteriores planes autonómicos de vivienda y suelo puestos en marcha en Andalucía.

De estos datos se extraen conclusiones generales sobre la repercusión y participación tanto de la administración local como de la población en políticas que en materia de vivienda ha puesto en marcha la Consejería, ya que recoge datos sobre los expedientes iniciados, esto es, los que se quedan a nivel de solicitud, por lo que no se diferencia entre los expedientes tramitados, los realmente ejecutados y los no finalizados.

La siguiente tabla recoge el **número de actuaciones iniciadas** en materia de vivienda protegida, distribuido en las categorías de **alquiler, venta, rehabilitación y suelo**. Se constata un progresivo descenso del número de actuaciones iniciadas habiendo años en los que no se ha producido ninguna actuación y destaca, no obstante, que no se haya iniciado ninguna actuación en materia de suelo en Jimena.

AÑO	POBLACIÓN	ALQUILER	VENTA	REHABILITACIÓN	SUELO	TOTAL ACTUACIONES PROTEGIDAS
III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002						
1999-2002	1.514	0	11	62	0	73
IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007						
2003-2007	1.489	0	28	192	0	220
Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2006-2012						
2008	1.493	0	0	14	0	14
2009	1.464	0	0	36	0	36
2010	1.435	0	1	2	0	3
2011	1.415	0	0	0	0	0
2012	1.399	0	6	2	0	8
Balance de actuaciones en viviendas 2013-2015						
2013	1.378	0	0	9	0	9
2014	1.358	0	0	0	0	0
2015	1.344	0	0	8	0	8
Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020						
2016	1.323	0	0	8	0	8

Los tipos de actuaciones para cada una de las categorías encuadradas en cada uno de los Planes Autonómicos se corresponden con la siguiente estructura:

- Venta
 - Viviendas protegidas de régimen especial en venta
 - Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica [MYA]
 - Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler
- Alquiler
 - Viviendas protegidas en alquiler
 - Alojamientos protegidos en alquiler
 - Viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes
 - Viviendas para la integración social
 - Bolsa de alquiler
- Rehabilitación
 - Transformación de infravivienda
 - Rehabilitación autonómica
 - Rehabilitación singular
 - Rehabilitación de edificios



- Instrumentos de intervención [“Áreas de Rehabilitación Concertada” y “Rehabilitación Integral de Barriadas”]

▪ Suelo

- Adquisición de suelo para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo
- Actuaciones protegidas en materia de suelo

Además de estas categorías, es necesario pormenorizar los distintos programas de vivienda que se articularon en cada uno de los Programas Autonómicos, para conocer con detalle a qué actuación se vincularon cada una de los distintos regímenes y programas. Por años, estos datos son los siguientes:

▪ 1999, 2000, 2001, 2002, 2003:

- En viviendas destinadas a alquiler se incluye Régimen Autonómico de Promotores Públicos, Promoción Pública Directa y Promoción Privada Protegida.
- En viviendas destinadas a la venta se incluye Vivienda Protegida, Vivienda de Régimen Especial, Promoción Pública Cofinanciada, Promoción Pública Autoconstruida y Adquisición Protegida de Viviendas Usadas y/o ya Construidas.
- En rehabilitación se incluye: Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación Singular, Transformación de Infravivienda, Reparación del Parque Público Residencial, Promoción Pública de Actuaciones Singulares y Rehabilitación Individualizada de Edificios y Viviendas.

▪ 2004:

- En viviendas destinadas a alquiler se incluyen viviendas y Alojamientos Protegidos, viviendas para la Integración Social y Bolsas de Alquiler.
- En viviendas destinadas a la venta se incluyen viviendas y alojamientos protegidos, viviendas de iniciativa municipal y autonómica, promoción pública cofinanciada, promoción pública autoconstruida, adquisición de otras viviendas existentes y fomento de acceso a la propiedad.
- En rehabilitación se incluye: Rehabilitación individualizada de edificios y viviendas, Transformación de Infravivienda, Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación Edificios, Rehabilitación Singular, Adecuación Funcional Básica, Reparación del Parque Público Residencial.
- En suelo se incluye: Urbanización de Suelo e inmediata edificación, Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo, Adquisición de Suelo para Patrimonio Municipal de Suelo.

▪ 2005, 2006, 2007:

- En viviendas destinadas a alquiler se incluyen Viviendas y alojamientos Protegidos, Viviendas para la Integración Social y Subvenciones para Fomento al Alquiler.
- En viviendas destinadas a la venta se incluyen Viviendas y Alojamientos Protegidos, Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica, Promoción Pública Autoconstruida, Adquisición de otras Viviendas existentes y Fomento de Acceso a la Propiedad.
- En rehabilitación se incluye: Rehabilitación individualizada de edificios y viviendas, Transformación de Infravivienda, Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación Edificios, Rehabilitación Singular, Adecuación Funcional Básica, Reparación del Parque Público Residencial.
- En suelo se incluye: Urbanización de Suelo e inmediata edificación, Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo, Adquisición de Suelo para Patrimonio Municipal de Suelo.

▪ 2008, 2009, 2010, 2011:

- En viviendas destinadas a alquiler se incluyen Viviendas y alojamientos Protegidos, Viviendas para la Integración Social y Subvenciones para Fomento al Alquiler.
- En viviendas destinadas a la venta se incluyen Viviendas y Alojamientos Protegidos, Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica, Adquisición de otras Viviendas existentes y Fomento de Acceso a la Propiedad.
- En rehabilitación se incluye: Rehabilitación individual de viviendas, Transformación de Infravivienda, Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación Edificios, Rehabilitación Singular, Adecuación Funcional Básica, Reparación del Parque Público Residencial.
- En suelo se incluye: Urbanización de Suelo e inmediata edificación, Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo, Adquisición de Suelo para Patrimonio Municipal de Suelo.

1.5.8. Viviendas rehabilitadas

Se consideran actuaciones de rehabilitación edificatoria las de ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva. Estas actuaciones son subvencionables cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Estar finalizados antes de 1981.
- Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.



Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

- Presenten graves daños estructurales o de otro tipo.
- Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de las ayudas previstas para ellos.

Las actuaciones sobre el parque de edificios que cumplan los requisitos anteriores recibirían ayudas públicas si el objeto que se persigue es su conservación, la mejora de la calidad y la sostenibilidad y la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Al margen de las actuaciones particulares de rehabilitación edificatoria que pudieran llevar a cabo las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios o propietarios únicos como posibles beneficiarios de las ayudas prevista por el Plan estatal, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo debiera establecer la programación de las intervenciones de aquellos ámbitos en los que la Administración y demás entidades de derecho público fuesen propietarias de inmuebles. En la actualidad no se tiene constancia de que el Ayuntamiento de Jimena o la Comunidad Autónoma sean propietarios de inmuebles en el municipio que pudieran acogerse a programas de rehabilitación edificatoria para los que este Plan Municipal de Vivienda y Suelo pudiese establecer su programación.

No se disponen de datos sobre la concesión de las ayudas concedidas del Programa de Adecuación Funcional de viviendas de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y de su incidencia en el municipio.

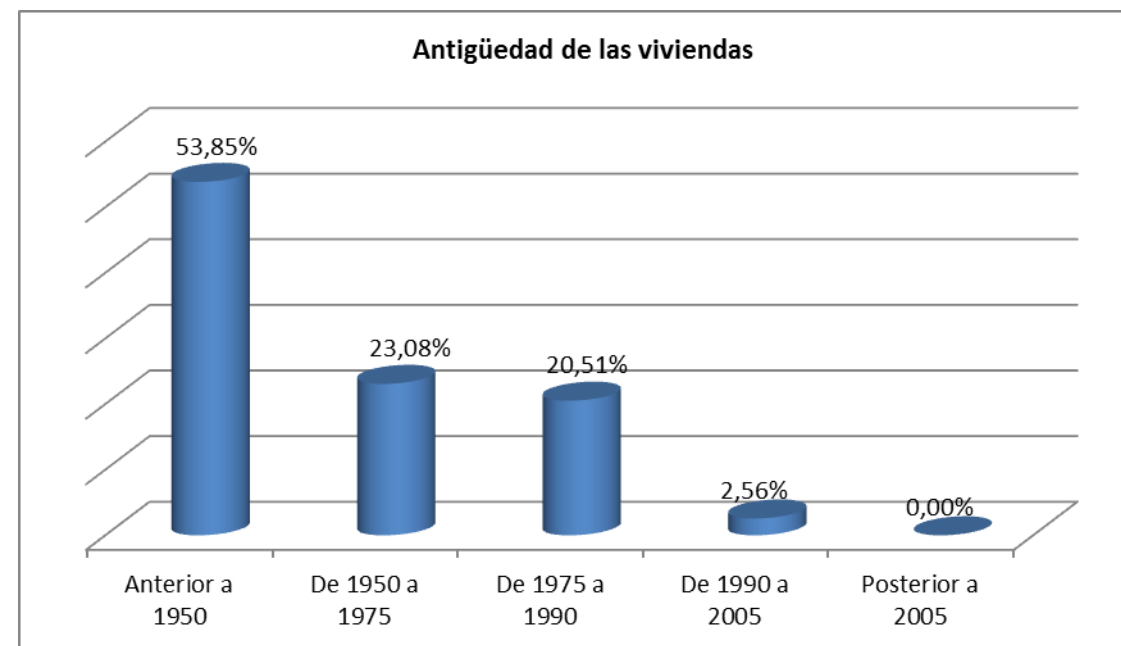
1.6. ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAÍDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

Como ya se ha indicado al inicio de este capítulo, el Ayuntamiento de Jimena ha difundido entre su población una encuesta mediante la cual se pretenden obtener datos que establezcan, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones como al régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

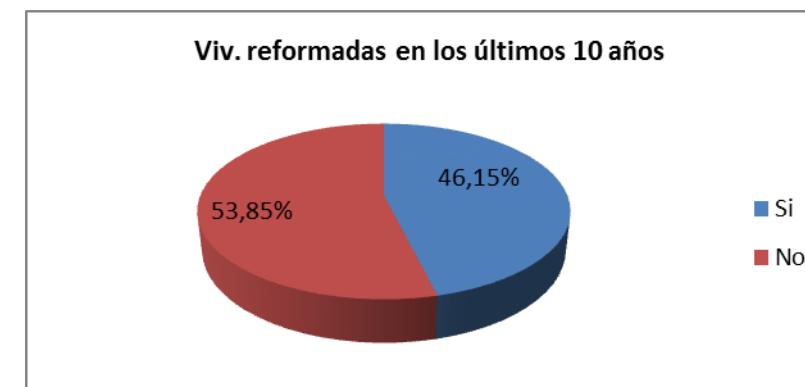
De la encuesta de población, cuyo formulario se adjunta en el Anexo I del Documento de Información y Diagnóstico, se desprenden los siguientes datos:

Del total de las viviendas existentes en el núcleo de Jimena se han obtenido datos a través de la encuesta de población de 39 viviendas, repartidas por todo el núcleo, lo que nos puede dar una idea general de cómo se encuentra actualmente el parque de viviendas de Jimena y sus residentes. Teniendo en cuenta que el total de las viviendas familiares en el término es de 572, según datos del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE, las viviendas encuestadas son el 6,82% del total.

	ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS ENCUESTADAS				
	Anterior a 1950	De 1950 a 1975	De 1975 a 1990	De 1990 a 2005	Posterior a 2005
Nº viv.	21	9	8	1	



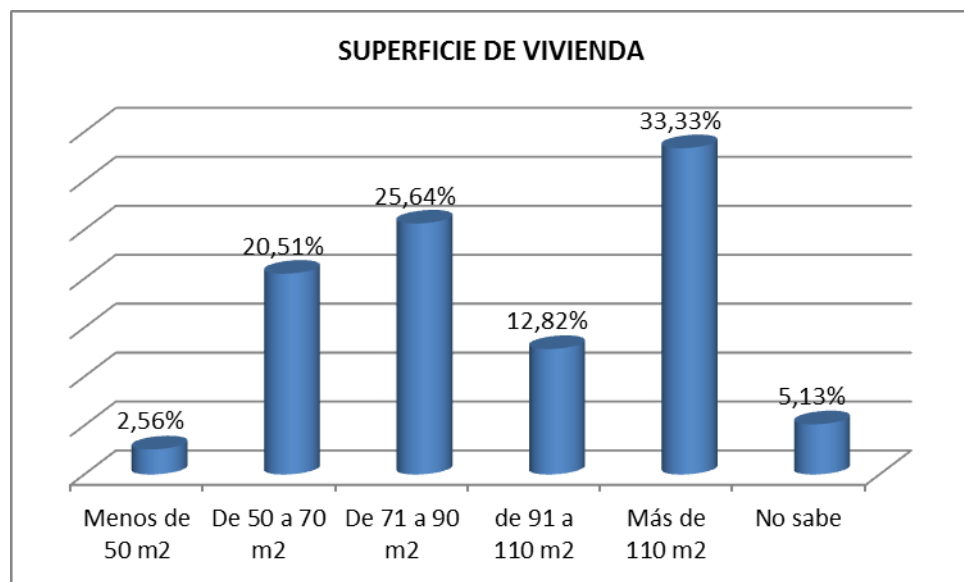
De las 39 viviendas encuestadas aproximadamente la mitad de las edificaciones fueron construidas con anterioridad al año 1950, mientras que tan solo el 2,56% son posteriores al año 1990. Entre los años 1950 y 1975 se construyó el 23,08% y el 20,51% restante entre los años 1975 y 1990, apreciándose a partir de este año un descenso progresivo que llega hasta la actualidad. Además, el 40,13% de estas viviendas encuestadas han tenido o han sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos diez años.



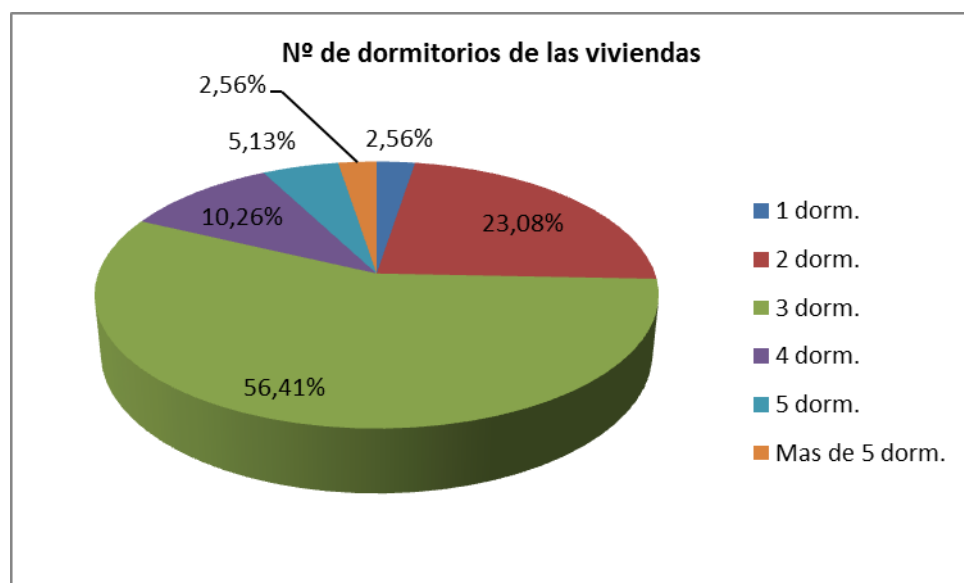
	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA				Total
	Unifamiliar aislada	Unifamiliar adosada	Edificio de viviendas	Otro	
Nº viv.	3	29	6	1	39



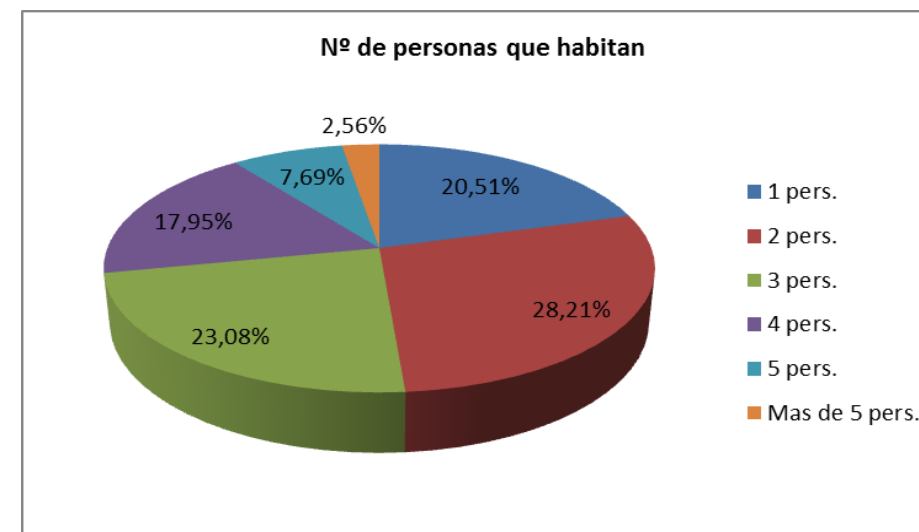
De las viviendas encuestadas 29 son viviendas unifamiliares entre medianeras, 3 son unifamiliares en edificación aislada y tan sólo 6 se encuentran en edificios de viviendas. El 33,33% tienen una superficie de más de 110 m², el 25,64% tienen entre 71 y 90 m², y el 20,51% tienen ENTRE 50 Y 70 m².



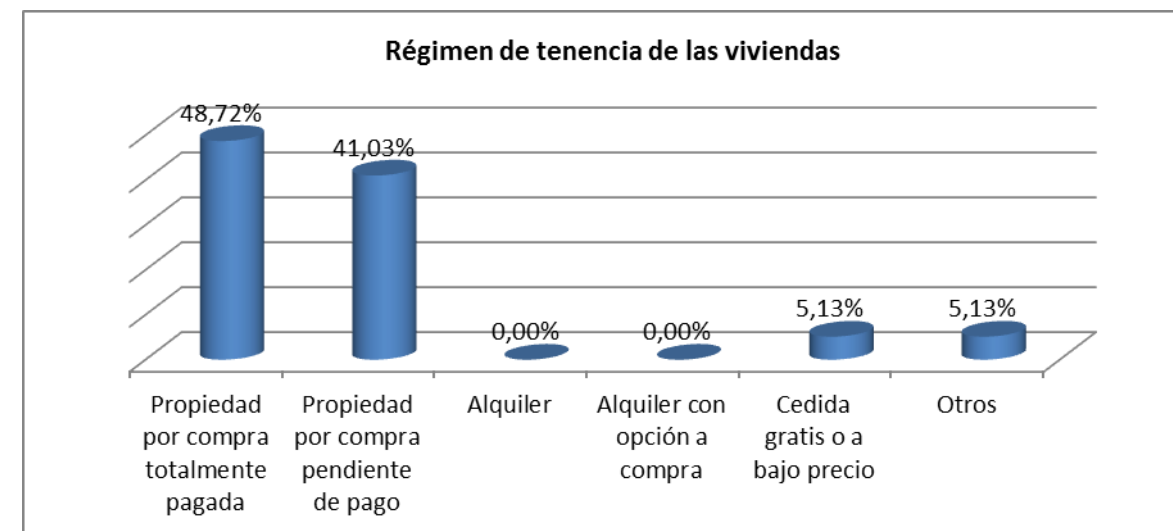
La mayoría de las viviendas cuentan con tres dormitorios, 22, seguidas de las de dos y cuatro dormitorios, 9 y 4 viviendas respectivamente.



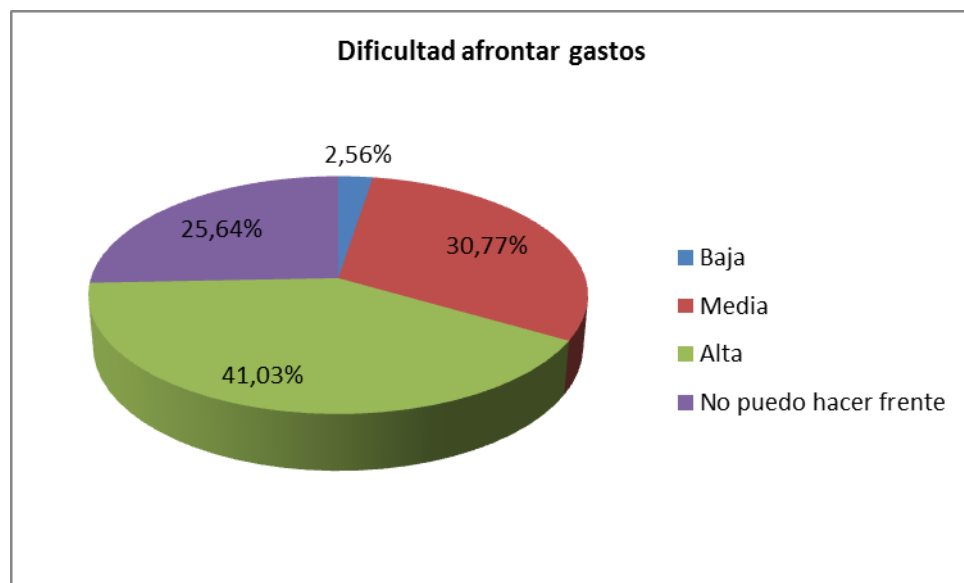
Principalmente, la totalidad de las viviendas encuestadas están destinadas a vivienda habitual, 39, no ha habido ninguna destinada a segunda residencia o sin uso (vacías). La gran parte de estas viviendas están habitadas por 2 personas, seguido de las 3 personas, suponiendo entre las dos más de la mitad de las viviendas encuestadas, y en 3 del total de las viviendas reside alguna persona con movilidad reducida.



La mayor parte de las viviendas encuestadas tienen como régimen de tenencia la propiedad por compra totalmente pagada, que supone el 48,72% del total, le sigue la propiedad por compra pendiente de pago, con un 41,03% y no hay ninguna que esté en alquiler. Del total de las viviendas encuestadas tan sólo en 1 de ellas los propietarios estarían dispuestos a ponerlas en alquiler, el 2,56% del total.



De la encuesta también se desprende el dato de la dificultad que tienen los propietarios o inquilinos para afrontar los gastos relacionados con su vivienda, como son los gastos de hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento, etc., el 41,03% tienen una dificultad alta, el 30,77% tienen una dificultad media, solamente el 2,56% tiene dificultad baja y el 25,44% no pueden hacer frente a dichos gastos.



En cuanto a los problemas o deficiencias que los propietarios o inquilinos de las viviendas tienen para hacer uso de sus viviendas, solamente el 1,56% no tiene ningún problema, el 6,25% tiene problemas de accesibilidad en su vivienda y el resto se reparte entre problemas de seguridad 25,56%, confortabilidad 26,56% y salubridad 37,50%, que es el dato más alto.

	Deficiencias					
	Seguridad	Accesibilidad	Salubridad	Confortabilidad	Otros	Ninguno
Nº viv.	17	4	24	17	1	1

Sin embargo, aunque la mayoría de las viviendas no tengan ningún tipo de problema en su vivienda, a la pregunta de qué grado de necesidad de rehabilitar tiene su vivienda, el 94,87% de los encuestados tiene algún tipo de necesidad de rehabilitar, mientras que el 5,13% tiene poca necesidad. Tan sólo dos de ellas no tienen ninguna necesidad de rehabilitar su vivienda.

Para concluir con este apartado, de las 39 viviendas encuestadas, en 3 de ellas, alguna de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda por algún motivo, bien sea por emancipación, trabajo, por el tamaño de la vivienda, problemas de accesibilidad, rehabilitación, etc. No obstante, tan sólo el 25,64%, de las personas encuestadas conoce la existencia del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Jimena.

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

1.7.1. Introducción.

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación urbanística, presente y futura, y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

El objetivo de este estudio es señalar cuales son los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo y se identificarán, si procede, los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

Determinar el grado de satisfacción de la población con las políticas públicas de vivienda desde el punto de vista de la planificación urbanística requiere en el caso de Jimena del siguiente análisis.

Se ha de contemplar la ordenación vigente en el municipio y su capacidad residencial, esto es, la establecida por las Normas Subsidiarias y sus posteriores modificaciones, no sólo en relación a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas en cantidad necesaria para cubrir la demanda estimada, sino también las establecidas desde el punto de vista de la rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y mejora del espacio público.

1.7.2. El planeamiento urbanístico en el municipio de Jimena.

El planeamiento vigente en el municipio de Jimena son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jimena (en adelante NNSS) aprobada definitivamente el 2 de noviembre de 1995 por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén y el BOP Jaén de 19 de diciembre de 1995 publicaba el texto íntegro de las normas urbanísticas.

Las normas subsidiarias vigentes se redactaron basándose en lo especificado en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento (RP), clasificando el suelo en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, llevando a cabo una delimitación de ambos.

El trazado del perímetro del suelo urbano no ha sido prácticamente desbordado salvo en casos puntuales como se manifiesta en la parte sur del núcleo poblacional junto a la carretera procedente de Torres.

Se definen once unidades de actuación con uso residencial que pretendían establecer las pautas para su futuro desarrollo urbanístico e incorporación al núcleo urbano consolidado, si bien sólo la unidad de actuación número 2 se ha desarrollado parcialmente mediante la edificación, faltando aún por ejecutar los viales propuestos en el proceso de urbanización.

Las unidades de actuación definida para uso industrial (UA 7 y UA 11) tampoco se han desarrollado. Existen expectativas de desarrollo de una nueva zona industrial no planteada en las vigentes Normas Subsidiarias, al Noroeste del núcleo urbano, dicha modificación puntual está pendiente de aprobación.

La mayoría de los suelos sobre los cuales se establecía la necesidad de Estudio de Detalle tampoco han sido desarrollados, a excepción del ED-2 que está totalmente ejecutado y consolidado, y el ED-1, ejecutado parcialmente por la edificación, pese a no haber finalizado su proceso de urbanización.

En el municipio no existe ningún otro núcleo secundario salvo pequeños diseminados.



No se recogen en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal determinaciones sobre vivienda protegida.

En fecha de redacción del presente Plan nos informan que el Ayuntamiento se encuentra redactando un nuevo PGOU. Dado que se encuentra en una fase temprana no se introduce ninguna información ya que pueden surgir cambios que lleven a confusiones, si bien tras la aprobación de dicho PGOU el Ayuntamiento deberá revisar el Plan y acondicionarlo en caso de ser necesario.

1.7.3. El Patrimonio Público de Suelo. Suelos de titularidad municipal.

El concepto legal de **patrimonio público de suelo** se encuentra definido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), que dispone lo siguiente:

1. *Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de lo demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

El artículo 18 del TRLSRU regula los “deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.”

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía supuso la creación de la figura de Patrimonio Público de Suelo, obligando en el caso de los municipios a constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Municipal de Suelo con las siguientes finalidades:

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Este patrimonio público de suelo así constituido integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración municipal titular y los ingresos derivados de su gestión se destinan a su conservación y ampliación. De esta manera, el Patrimonio Público de Suelo no sólo se configura como un instrumento de intervención en el mercado del suelo, sino como una verdadera herramienta que permite reinvertir los beneficios y las plusvalías obtenidos en la participación en la actividad urbanística y canalizar las políticas públicas de intervención en materia de suelo.

Por todo lo anterior, podemos definir el Patrimonio Público de Suelo como el conjunto de bienes patrimoniales integrantes de un patrimonio separado afecto a los fines antes expuestos, con un régimen jurídico específico.

Por otra parte, es necesario atender, además de la legislación urbanística andaluza, a la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que en su artículo 51 establece que:

Artículo 51. Presunción de patrimonialidad de bienes y derechos en su adquisición

Los bienes y derechos de las entidades locales se entienden adquiridos con el carácter de patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso o servicio de interés general.

y al Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que establece en su artículo 6 lo siguiente:

Artículo 6

1. *Son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad.*
2. *Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.*

Los terrenos y construcciones que integran el Patrimonio Público de Suelo de Jimena deben destinarse, de forma sintética, de acuerdo con su calificación urbanística a:

- En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada, se podrán enajenar para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- A usos declarados de interés público.
- A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste.

Conocido esto y en orden a poder establecer una estrategia planificada, se han estudiado los bienes patrimoniales con los que cuenta el Ayuntamiento de Jimena y se han extraído aquellos que por sus características puedan gestionarse en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Se trata en todos los casos de solares calificados con uso residencial procedentes de las cesiones de aprovechamiento urbanístico que le corresponden a la Administración local por el desarrollo del planeamiento. Son los siguientes:



Relación de los Bienes Patrimoniales Adscribibles a Actuaciones			
Código	Nº Registro	Superficie, m2	Ubicación
BPP_01	2001	71,00	c/ Las Eras, s/n
BPP_02	2002	106,00	c/ Las Eras, s/n
		177,00	

Como puede observarse, los solares integrados en el Patrimonio Público de Suelo son de tamaño reducido, por lo que se consideraría conveniente su enajenación o la sustitución de su aprovechamiento por su equivalente metálico, con el objeto de destinar los recursos económicos obtenidos a actuaciones que puedan planificarse y gestionarse con mejor y mayor capacidad. Todas estas cuestiones quedan establecidas en el Plan de Actuación del presente Plan.

1.7.4. Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda.

De los datos socio-económicos analizados en el punto anterior se hace un breve resumen con el fin de valorar la evolución de la población y las necesidades de vivienda en función del tamaño de los hogares.

Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional se han utilizado los datos de la explotación obtenida a partir de la tabla de poblaciones de Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Así, la proyección de población para Jimena muestra la siguiente evolución por quinquenios:

- o Para el año 2020 la población será de 1.189 habitantes.
- o Para el año 2025 la población será de 1.101 habitantes.
- o Para el año 2030 la población será de 1.039 habitantes.
- o Para el año 2035 la población será de 990 habitantes.

Por lo tanto de estos datos se desprende que las variaciones anuales a partir del año 2016 mantienen un ritmo de crecimiento de la población decreciente, es decir, que la variación será negativa y el núcleo cada año contará con menos vecinos.

Según los datos disponibles de los Censos de Población y Vivienda de los años 2001 y 2011, el número de hogares en Jimena aumentó en un 4,0%, pasando de 550 hogares en 2001 a 572 en 2011, mientras que la población entre esos años disminuyó un 9,2% pasando de 1.546 habitantes en 2001 a 1.415 habitantes en el año 2011. No obstante, durante esta década se ha producido un cambio importante en la distribución del tamaño de los hogares, manteniéndose la proporción de hogares de 4 personas pero cobrando más representatividad los hogares de una y dos personas.

En la actualidad no existen hogares de 5 ó más personas. De esta tendencia se deriva una disminución en la media de personas que componen la unidad familiar, que ahora se sitúa en 2,47 frente al 2,81 de 2001.

Tamaño del Hogar en 2011			Hogares	Habitantes Censo 2011	Personas por Unidad Familiar
1 persona	167	29,28%	1.415,0	2,47	
2 personas	181	31,58%			
3 personas	82	14,29%			
4 personas	110	19,31%			
5 personas	0	0,00%			
6 o más personas	0	0,00%			
TOTAL	572				

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos y se ha tomado como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial. El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es del año 2016 a 2035, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011. Se obtienen las siguientes conclusiones:

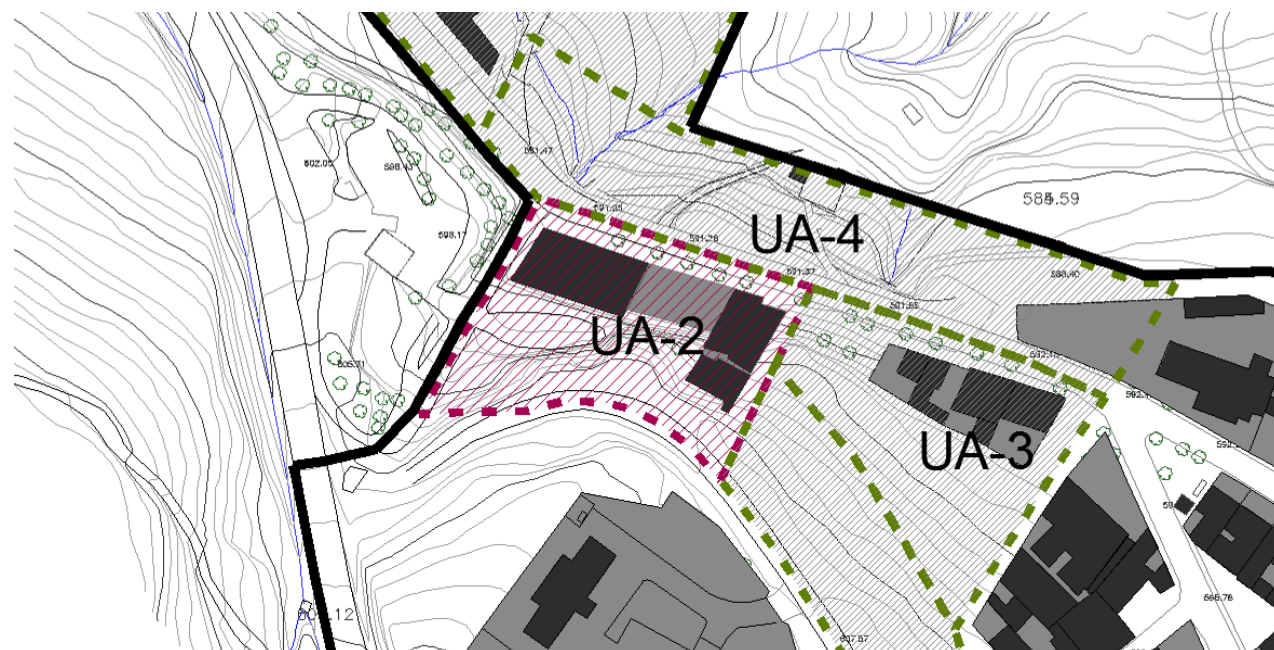
- En el crecimiento por tamaño del número de hogares influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.
- En general se produce un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar y al envejecimiento de la población. Por tanto la media de personas por hogar seguirá bajando hasta alcanzar el valor de 2,47

1.7.5. Capacidad residencial vacante en el planeamiento vigente.

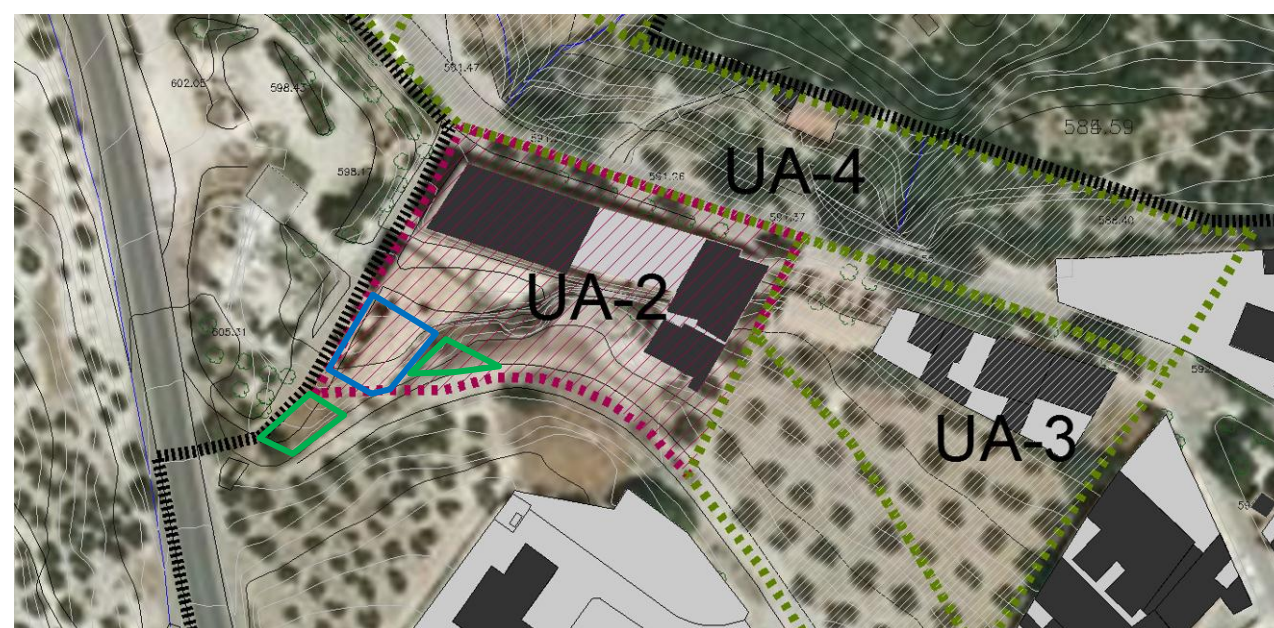
En el núcleo de Jimena existen cierto número de viviendas desocupadas, pero estas no satisfacen la demanda interna por varios motivos: las viviendas no están en venta, son solares pequeños para las necesidades actuales y además tienen un alto precio en el mercado, por lo que dificultan la compra, en especial para los jóvenes, que son los principales demandantes de vivienda protegida según los datos que se muestran en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.

En los últimos años la Unidad de Actuación UA-2 se ha desarrollado parcialmente mediante la edificación, faltando aún por ejecutar los viales propuestos en el proceso de urbanización. En esta unidad de actuación ya se contempló la necesidad de vivienda protegida y se construyeron 3 viviendas VPO, reservándose el ayuntamiento terreno para la construcción de nuevas viviendas.

En esta UA-2, la superficie a desarrollar era de 4.475 m2 con una densidad de 40 viv/ha, por lo que se estima que se construirán un máximo de 17 viviendas. En el Proyecto de Adecuación y Urbanización que se construyó en base a la Unidad de Actuación, y de acuerdo a la normativa vigente, se realizó una reserva del 30% para VPO, con lo cual de esas 17 viviendas 5 se deben construir en régimen de protección oficial. De esas 5 viviendas, 3 están construidas en la actualidad.



Planta de la Unidad de Actuación 2



En azul marcadas las VPO construidas, en verde el suelo municipal vacante.

En la imagen anterior se observa la existencia de dos parcelas municipales una de ellas en suelo consolidado y otra en la Unidad de Actuación 2. Por tanto en la actualidad y hasta que se desarrollen las nuevas Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle del planeamiento vigente, en la localidad de Jimena hay posibilidad de construir dos nuevas viviendas de VPO.

1.7.6. Reservas de suelo para vivienda protegida en el planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias prevén una superficie de 9,53 Ha, para nuevos asentamientos. Con esta previsión se estima que la incorporación de los nuevos suelos residenciales es suficiente para satisfacer las necesidades del municipio, evitando así especulaciones y precios abusivos.

Las características de los nuevos suelos residenciales propuestos por la ordenación urbanística en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado se resumen en la tabla siguiente. En cumplimiento del artículo 10.1.A) de la LOUA se ha reservado en cada nuevo sector el 30% de la edificabilidad residencial de cada ámbito por desarrollar para su destino a viviendas protegidas en los términos establecidos por este Plan Municipal de Vivienda.

Ambito NNSS	Nivel de desarrollo	Uso	Sup. Suelo Reserva		Densidad Global, viv/ha	Nº Viv maximo estimado	Nº mínimo VPO	Nivel de densidad
			m2	VPO, %				
UA-1	Sin desarrollar	Residencial	9.350,00	30,00%	40	37	11	MEDIA
UA-2	Edificada/sin urb	Residencial	4.475,00		40	17	0	MEDIA
UA-3	Sin desarrollar	Residencial	4.335,00	30,00%	40	17	5	MEDIA
UA-4	Sin desarrollar	Residencial	4.625,00	30,00%	40	18	5	MEDIA
UA-5	Sin desarrollar	Residencial	3.466,00	30,00%	40	13	3	MEDIA
UA-6	Sin desarrollar	Residencial	2.405,00	30,00%	40	9	2	MEDIA
UA-7	Sin desarrollar	Industrial	3.447,00			0	0	MEDIA
UA-8	Sin desarrollar	Residencial	6.400,00	30,00%	40	25	7	MEDIA
UA-9	Sin desarrollar	Residencial	6.442,00	30,00%	40	25	7	MEDIA
UA-10	Sin desarrollar	Residencial	2.790,00	30,00%	40	11	3	MEDIA
UA-11	Sin desarrollar	Industrial	18.962,00			0	0	MEDIA
UA-12	Sin desarrollar	Residencial	6.507,00	30,00%	40	26	7	MEDIA
ED-1	Edificada/sin urb	Residencial	9.440,00		40	37	0	MEDIA
ED-2	Desarrollada	Residencial	3.830,00		40	15	0	MEDIA
ED-3	Sin desarrollar	Residencial	3.090,00	30,00%	40	12	3	MEDIA
ED-4	Sin desarrollar	Residencial	5.760,00	30,00%	40	23	6	MEDIA
Total			95.324,00			285	59	

En conclusión, debe tenerse en cuenta que la capacidad residencial estimada del planeamiento general vigente pendiente de ejecutar resultaría más que suficiente para atender las necesidades de vivienda protegida de la población actual y de la proyección de la población en el período de vigencia de este Plan Municipal de Vivienda y Suelo.



1.8. CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1. El estudio demográfico realizado concluía que la evolución teórica proyectada de la población de Jimena al año 2020 experimentaría un ligero descenso, ya que en los últimos 10 años se ha comprobado que la tendencia ha sido decreciente.

Los datos actualizados obtenidos del INE y del IECA señalan que las variaciones anuales a partir de 2017 mantienen un ritmo de crecimiento negativo, es decir, que la variación anual será cada vez menor. Así, en 2020 un crecimiento negativo del 1,88 %, en 2025 un crecimiento negativo del 1,39 % y en 2035 un crecimiento negativo del 0,88 %.

2. Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, la población de Jimena era de 1.415 habitantes, que se agrupaba en un total de 572 hogares. Resultando un número de 2,47 habitantes por hogar.

3. En la actualidad existen pocas parcelas de titularidad municipal. Se estima, según el proyecto de adecuación y urbanización que consta en el Ayuntamiento que hay suelo disponible para 2 viviendas unifamiliares en la calle Martínez Illan de nueva construcción y otra vivienda ya construida en la calle Barrio Bajo.

4. Según los datos obtenidos del análisis del Registro de Demandantes de vivienda Protegida, el régimen de tenencia de los solicitantes de vivienda protegida es indiferente, puesto que la mayoría solicitan indistintamente tanto el alquiler, como el alquiler con opción a compra y la compra.

Por Grupos de Especial Protección, la demanda de vivienda protegida en un porcentaje elevado que solicitan los jóvenes menores de 35 años se centra en los Programas de Alquiler con Opción a compra. Esta preferencia puede encontrarse en las dificultades económicas de las familias y los jóvenes, la dificultad de acceso al crédito y los precios máximos de venta para el Ámbito Territorial al que pertenece Jimena.

5. El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler PIMA, puesto en marcha por la Consejería de Fomento y Vivienda en Andalucía a lo largo de 2014, pretendía estimular que las viviendas vacías afloraran y se alquilaran a demandantes de vivienda, a un precio máximo de 600 euros mes, bastante razonable para un propietario. Además este programa PIMA, incentivaba con un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos morosos del arrendatario, un seguro de defensa jurídico y un seguro de hogar. En definitiva, un programa que debería incentivar que los propietarios arrendaran sus viviendas vacías. Pues bien, el resultado no ha sido el esperado, ya que en Jimena no se ha adherido ni una sola vivienda a este programa.

6. Del inventario de solares y edificaciones ruinosas se plantea la necesidad de mirar la ciudad consolidada desde fuera hacia dentro. En un ejercicio de reflexión se plantea el debate entre la obligación de conservación y rehabilitación edificatoria junto con la recuperación del espacio urbano consolidado frente a los nuevos crecimientos previstos por el Plan y las dificultades que se plantea su desarrollo.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas se constituye como una herramienta eficaz para facilitar la intervención de la Administración municipal y evitar así el deterioro y abandono de la localidad. Se configura además como una fuente de consulta e información para aquellos ciudadanos que interesados en adquirir la propiedad de fincas, estén dispuestos a edificarlas para uso propio o para promoción inmobiliaria.

7. El suelo urbano consolidado de Jimena es muy compacto y uniforme cuanto a altura de las edificaciones y a la tipología edificatoria se refiere. Tal y como se deriva de las Normas Subsidiarias, la mayor parte de los nuevos crecimientos residenciales propuestos en suelo urbano no consolidado se localizan dentro del actual límite actual del suelo urbano.

8. Una vez aprobado definitivamente se prevén en el núcleo de Jimena, para el total de 11 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado un máximo de 59 viviendas de protección oficial, todas de iniciativa privada.

9. Si se relaciona este dato con las necesidades presentes y futuras de la población que se han ido analizando a lo largo de este Documento se estima que con esta previsión se cubre la demanda de vivienda protegida en los términos establecidos por este Plan Municipal de Vivienda.

De los datos estadísticos extraídos del Registro, a fecha de 1 de mayo de 2018, de las 21 solicitudes registradas en Jimena todas siguen en activo.

10. Por último, tras girar durante el cuarto trimestre del año 2017 una encuesta entre la población para valorar su grado de satisfacción con su vivienda habitual, entendida esta como parte del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana incluido en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se concluye que de las 39 viviendas encuestadas, tan solo en 3 de ellas, alguna de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda por algún motivo, bien sea por emancipación, trabajo, por el tamaño de la vivienda, problemas de accesibilidad, rehabilitación, etc. Tan sólo el 25,64%, de las personas encuestadas conoce la existencia del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Jimena.

Por lo tanto sí existe una demanda actual de vivienda protegida no satisfecha en Jimena. Hay que entender que el superávit de suelo destinado a vivienda protegida en suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución como una previsión de suelos, ya que de ellos tan solo un tanto por ciento del suelo residencial clasificado por las Normas Subsidiarias iniciará su desarrollo a medio y largo plazo y tan solo una vez aprobado definitivamente.



Bloque II PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS.

2.1.1. Introducción.

El Documento de Análisis y Diagnóstico contiene un estudio pormenorizado sobre la población del municipio de Jimena y sus necesidades en materia de vivienda, con un apartado específico para personas y colectivos en riesgo de exclusión social y desahucios. Describe la estructura urbana residencial y las características del parque de viviendas existente y su estado de conservación, con una especial mención a las situaciones de infravivienda. Y ha cuantificado la disponibilidad de suelo para la construcción de vivienda protegida en sus diferentes categorías.

De dicho estudio se obtienen las claves para elaborar el presente Programa de Actuación, el cual determinará los objetivos y estrategias que han de perseguir las políticas públicas municipales en materia de vivienda y rehabilitación, las cuales se aplicarán bajo los principios de eficacia, igualdad y transparencia, y siempre en coordinación con otras estrategias de tipo social, económico y medioambiental.

2.1.2. Análisis DAFO.

El análisis DAFO es un estudio de carácter estratégico que pretende establecer las fortalezas, las debilidades, las oportunidades y las amenazas del Plan de Vivienda y Suelo expresado en un gráfico o matriz cuadrada. Se compone de un doble análisis: interno (debilidades y fortalezas) y externo (amenazas y oportunidades). Se analiza así la realidad de la que nace el Plan para poder tomar decisiones de futuro, ya que es una herramienta que ayuda a establecer las estrategias para que éste sea viable.

El análisis DAFO ayuda a plantearnos las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y eliminar o preparar el proyecto contra las amenazas teniendo conciencia de sus debilidades y fortalezas.

ANÁLISIS INTERNO: DEBILIDADES Y FORTALEZAS.

Debilidades. Elementos del documento que lo hacen especialmente vulnerable a las variaciones de su entorno. También llamados puntos débiles. Son aspectos que limitan o reducen la capacidad de desarrollo efectivo de la estrategia del Plan y que constituyen una amenaza para la organización y que deben, por tanto, ser controladas y superadas.

Fortalezas. Elementos del Plan que posibilitan una mejor ejecución del mismo. Son los llamados puntos fuertes. Son capacidades, recursos y otras ventajas competitivas que deben y pueden servir para explotar oportunidades.

ANÁLISIS EXTERNO: AMENAZAS Y OPORTUNIDADES.

Amenazas. Hechos potenciales que impiden el logro de los objetivos previstos en el Plan. Se define como toda fuerza del entorno que puede impedir la implantación de una estrategia, o bien reducir su efectividad, o incrementar los riesgos de la misma, o los recursos que se requieren para su implantación, o bien reducir los ingresos esperados o su rentabilidad.

Oportunidades. Hechos potenciales que facilitan al proyecto la determinación y logro de objetivos estratégicos. Es todo aquello que pueda suponer una ventaja competitiva para el desarrollo del Plan. Su origen puede situarse en cambios en el mercado a gran o pequeña escala, cambios políticos relacionados con el sector, cambios en el modo de conducta sociales, perfiles de población, estilos de vida...



ANÁLISIS DAFO

DEBILIDADES

Inestabilidad laboral de la población. Envejecimiento de la población.
 Emigración de jóvenes por falta de empleo.
 Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado. Falta de accesibilidad de los edificios y viviendas.
 Desconocimiento del estado de conservación de los edificios.
 Falta de implicación del sector privado.
 Falta de actualización de datos censales y catastrales.
 Desconfianza de los propietarios para poner su vivienda en alquiler.
 Desinformación del ciudadano, en especial sobre la existencia del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

AMENAZAS

Excesiva tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Jimena.
 Consecuencias negativas de la crisis económica y financiera de los últimos años.
 Falta de crédito hipotecario para promotor y adquirente, con la consiguiente paralización de la actividad promotora.
 Falta de mantenimiento de los inmuebles por dificultades económicas de sus propietarios y coste excesivo de las obras de rehabilitación.
 Cambio legislativo y cambio político.
 Dificultades económicas de las Administraciones con competencia en materia de vivienda para la dotación de subvenciones para el fomento del alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.
 Como régimen de tenencia el ciudadano, con independencia de su nivel de renta, en igual medida se decanta tanto por la vivienda en propiedad como por el régimen de alquiler.

FORTALEZAS

Gran implicación de la administración local para el desarrollo efectivo de políticas municipales en materia de vivienda.
 Conocimiento de la realidad social y económica interna del municipio por los Servicios Municipales.
 Casco urbano consolidado compacto, que favorece la dotación y mejora de infraestructuras y la rehabilitación de áreas concretas.
 Existencia de patrimonio municipal de suelo destinado a viviendas protegidas.
 Existencia de un Registro de Demandantes de Vivienda Protegida actualizado, regulado por ordenanza municipal desde el año 2010.
 Existencia de un exhaustivo inventario de solares y edificaciones ruinosas, en el cual se incluye una ficha individual de cada bien inmueble perfectamente documentada.

OPORTUNIDADES

Buena respuesta ciudadana ante la encuesta difundida por el Ayuntamiento para valorar el grado de satisfacción de la población con su vivienda habitual, y por la cual se ha dado a conocer la existencia del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida y de la Oficina de Intermediación Hipotecaria.
 Potencial del municipio por sus características histórico-artísticas.
 Posibilidad de acceder a fondos europeos destinados a la rehabilitación y regeneración urbana a través de planes de intervención intermunicipales.
 Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a partir de un inventario existente.
 Plan de vivienda enfocado a la rehabilitación de áreas concretas del casco urbano consolidado.
 Existencia de una Oficina de Intermediación Hipotecaria que la Diputación de Jaén, mediante convenio con cada municipio, pone a disposición de los propietarios de vivienda, sea protegida o no.



2.1.3. Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jimena.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jimena se redacta como un instrumento de intervención pública cuyo objetivo principal es resolver las necesidades residenciales de toda aquella población a la que el sector privado, por sí sólo, excluye de su iniciativa.

Tras el estudio de la población y de sus necesidades en materia de vivienda, del parque de viviendas existente y de su estado de conservación y de los suelos disponibles para construcción de viviendas protegidas, procede a continuación la definición de los objetivos y estrategias.

Por lo tanto, los objetivos y estrategias constituyen el hilo conductor que articula la elaboración del Programa de Actuación, el cual constituirá la base para la aplicación efectiva de las políticas públicas municipales que en materia de vivienda y rehabilitación se desarrollaran en el municipio de Jimena a medio y largo plazo.

Se definen los siguientes objetivos con sus correspondientes estrategias:

OBJETIVO 1: ACCESO DE LOS CIUDADANOS A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA A SUS NECESIDADES.

Se garantiza el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas. Para ello se tendrá en cuenta la demanda de vivienda no satisfecha clasificada por niveles de renta, con una consideración especial sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y desahucios y con atención especial a las circunstancias de las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Jimena. Todo ello en relación a la capacidad de respuesta del municipio en materia de vivienda y rehabilitación.

Estrategias.

1.1 Puesta en el mercado de suelo urbanizado.

Con la puesta en el mercado de suelo de titularidad municipal ya urbanizado, al precio de referencia para promotores de vivienda para uso propio, se fomenta la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección municipal que se inclina más por la vivienda en propiedad frente al alquiler.

Es necesario hacer asequible el acceso para los destinatarios del Plan Municipal de Vivienda con el límite máximo de ingresos de 5,5 veces IPREM previsto en el Plan Andaluz.

Se fomentará los programas de urbanización para los promotores, cuando el suelo previsto para los nuevos crecimientos residenciales se desarrolle. Para ello será necesario valorar la creación de un sistema de ayudas para aquellos que adquieran parcelas municipales, con destino a su puesta en el mercado con algún tipo de protección pública.

1.2 Previsión de oferta de suelo para vivienda protegida por las normas urbanísticas.

Tal y como se deriva del análisis de la previsión de Vivienda Protegida en Jimena, al regirse por unas normas urbanísticas antiguas no contempla reserva para vivienda protegida. No obstante las nuevas unidades de ejecución que se desarrollen de acuerdo al artículo 10.1.A) de la LOUA deben reservar en cada nuevo sector el 30% de la edificabilidad residencial de cada ámbito por desarrollar para su destino a viviendas protegidas, esto supone la creación de unas 59 viviendas protegidas, si bien existen 21 solicitudes en activo según los datos obtenidos del Registro de Demandantes de Vivienda, que en un porcentaje de más del 42 % se corresponde con el grupo de protección de jóvenes menores de 35 años.

Ahora bien, como es de prever, no se pondrán en carga todos estos suelos a corto plazo y medio plazo puesto que hasta que no se desarrolle cada unidad de ejecución, por tanto



hay que entenderlos más que como una realidad, como una posibilidad de que algunos de ellos entren en carga, se desarrollen y que sean puestos de forma efectiva a disposición del mercado de viviendas.

Tal y como se concluye en el Documento de Análisis y Diagnóstico, hay que entender este superávit de suelo destinado a vivienda protegida como una previsión de suelos, ya que de ellos tan solo un tanto por ciento del suelo residencial clasificado por las NNSS iniciaran su desarrollo.

1.3 Fomento de la vivienda de alquiler social.

Prácticamente todos los solicitantes inscritos en el RPDV demandan una vivienda en régimen compra, porcentaje que coincide con las familias que poseen una renta mínima inferior a una vez el IPREM.

Es una necesidad real atender a aquellos colectivos que se encuentran en situación de escasos ingresos o en riesgo de exclusión social. Por tanto la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado, o bien, para determinados colectivos en riesgos de exclusión social la creación de Alojamientos Protegidos de Promoción Pública.

Lo cual debe venir encabezado por la Comunidad Autónoma que es en la reside la competencia (y por tanto la que dispone de fondos financieros) para ejercer esta obligación y cumplir con los derechos de los ciudadanos.

1.4 Fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.

Desarrollo de actuaciones que incidan e incentiven el mercado de arrendamiento de viviendas, mediante el fomento de que las viviendas deshabitadas se incorporen a una bolsa de viviendas para su cesión en arrendamiento, con desarrollo similar al PIMA. Se incentivará su arrendamiento a través de programas del Plan Estatal.

Si de los 21 demandantes que solicitan el alquiler o el alquiler con opción a compra, el 70% tienen ingresos inferiores a una vez el IPREM, esto es, 537,84 €/mes, todos ellos pueden ser objeto de ayuda por parte de las Administraciones. De esta manera se podría atender al menos al conjunto de demandantes más vulnerables, las familias en riesgo de exclusión, y otros grupos de especial protección.

OBJETIVO 2: REACTIVACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

Revitalizar el municipio tanto a nivel económico como social y para materializar políticas efectivas en materia de vivienda y rehabilitación.

Estrategias.

2.1 Aprobación del nuevo PGOU que se halla en redacción para su posterior tramitación y aprobación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta.

2.2 Puesta en marcha del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Existen en Jimena edificaciones ruinosas en mal estado de conservación. También existen numerosos solares, cuya presencia ha aumentado en los últimos años, situación agravada por la larga crisis que el sector inmobiliario ha sufrido desde que se inició a finales de 2007.

En estos casos la legislación urbanística vigente establece la obligación de sus propietarios de rehabilitar las fincas ruinosas y de edificar los solares, de forma que de no hacerlo en los plazos establecidos, las fincas en cuestión se incluyen en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, registro público accesible a todos los ciudadanos, y que gestiona el propio Ayuntamiento. Para ello será necesario aprobar su correspondiente Ordenanza Reguladora en la que se establezcan la regulación del Registro así como del procedimiento de ejecución mediante la sustitución del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor. Una vez incluidos en dicho Registro Público, si los propietarios persisten en el incumplimiento del deber de rehabilitar/edificar, las fincas se declaran en situación de “venta forzosa” para su ejecución por sustitución del propietario incumplidor, mediante “concurso público”.

Se configura pues el RMS como una fuente de consulta e información para aquellos ciudadanos que interesados en adquirir la propiedad de fincas, estén dispuestos a edificarlas para uso propio o promoción inmobiliaria.

2.3 Elaboración de Pliegos de Condiciones para la adjudicación los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal de suelo.

De esta forma se sacarán a licitación suelo urbanizado de titularidad municipal con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas, en los que se pudieran contemplar mecanismos para incentivar la iniciativa privada, tales como el aplazamiento del pago del suelo hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas o establecer una cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción, entre otras, todo ello en función de la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento y sin perjuicio de las líneas de subvención que para los beneficiarios prevén las disposiciones estatal y autonómica en materia de vivienda.



OBJETIVO 3: FACILITAR LA GESTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Favorecer las condiciones de acceso al parque de viviendas removiendo los obstáculos que pudieran dificultar la gestión para acceder a una vivienda.

Estrategias.

3.1 Información, gestión y tramitación de ayudas.

El personal de Ayuntamiento continuará con las labores de favorecer y facilitar al ciudadano todas las funciones de gestión, tramitación y ayudas relacionadas con la vivienda protegida.

3.2 Información y gestión de cooperativas.

Parece conveniente que el Ayuntamiento asuma funciones de impulso de las cooperativas. Para ello pondrá los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas, apoyando todo aquello que fuera necesario para la consecución de este objetivo.

OBJETIVO 4: PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.

Estrategias.

4.1 Financiación estatal y autonómica.

Para financiar las actuaciones y hacer efectivas las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda de Jimena será necesario coordinar las actuaciones y subvenciones en materia de vivienda protegida, de rehabilitación edificatoria y de regeneración urbana tanto con la administración estatal, a través del Ministerio de Fomento, como con la autonómica, mediante la Consejería de Fomento y Vivienda.

En este sentido hay que destacar que el Ministerio de Fomento ha elaborado el borrador del Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en el que ofrecerá ayudas al alquiler y adquisición de vivienda para jóvenes, personas mayores y personas en situación de desahucio.

El Ministerio de Fomento va a suscribir convenio de colaboración con las Comunidades Autónomas para la ejecución de los Planes Estatales de Vivienda.

4.2 Fondos Europeos para la vivienda.

Se debe contemplar con optimismo esta estrategia de trabajo, ya que con demasiada frecuencia la vivienda queda marginada y no adecuadamente coordinada con los objetivos financieros europeos, de manera que no solo se aumenten las posibilidades de financiación, sino también la visualización social del carácter de la vivienda como sujeto activo de la construcción de la ciudad y de la ciudadanía, convirtiendo esta como una línea elegible de los fondos europeos. En este sentido, se entiende prioritario que se usen fondos europeos para evitar la degradación de los pueblos, frenar la despoblación, evitar la aparición de infravivienda en Jimena, toda vez que existen diferentes municipios donde también existe este fenómeno habitacional que debe erradicarse, y existen líneas permitidas por el reglamento de los fondos europeos, para destinarlos a esta solución.

Esta estrategia se puede plantear desde un punto de vista supramunicipal, con el territorio como soporte común y municipios con características e intereses comunes que precisen de una intervención unitaria. En este sentido se entiende que es la Diputación Provincial la Administración más indicada para desarrollar esta línea de actuación.



OBJETIVO 5: REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

Impulsar las actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellas viviendas que lo necesiten, fomentando medidas que mejoren la eficiencia de uso del parque de viviendas existente y dando prioridad a la eliminación de la infravivienda.

Estrategias.

5.1 Fomento de la rehabilitación de viviendas y mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios.

Para ello el municipio de Jimena se acogerá a los Programas que por convocatoria recoge el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, y que son los siguientes:

- Programa de transformación de infravivienda.
- Programa de rehabilitación autonómica de edificios.
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
- Rehabilitación singular.

En todo a lo no previsto se estará a lo dispuesto en los correspondientes planes autonómicos y estatales en esta materia.

5.2 Regeneración urbana de la ciudad.

Delimitar los espacios públicos urbanos que sean objeto de regeneración de la ciudad consolidada, con el fin de perseguir un modelo de ciudad más sostenible y accesible y siempre en el marco de la iniciativa de la “Ciudad Amable” promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Se prestará especial atención a aquellos ámbitos urbanos que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, incluidos los supuestos de infravivienda, con el fin de invertir la degradación urbana y residencial y favorecer la cohesión social y económica de la ciudad.

Para conseguir los objetivos fijados en el presente documento, se hace necesaria la colaboración entre entidades públicas y privadas, articulando subvenciones públicas junto con las aportaciones económicas de los propietarios, a fin de regenerar aquellas zonas o barrios de la ciudad con mayor densidad de población y degradación producida por el envejecimiento del parque edificatorio y las dotaciones urbanas.

5.3 Aprobación del Catálogo de Planeamiento como parte integrante del futuro PGOU.

La figura del Plan General de Ordenación Urbanística constituye el instrumento previsto en la legislación para ordenar el territorio municipal, tanto el núcleo urbano como el resto del término municipal.

El Centro Histórico, como parte integrante de la ciudad debe ser ordenado a través del planeamiento general y detallado por el planeamiento especial que sea necesario. Con la aprobación del Catálogo como parte integrante del mismo dotará al futuro Plan General de Ordenación Urbanística de un contenido normativo de protección, clarificando los elementos básicos a proteger, no sólo como un inventario de inmuebles, sino como un inventario de “invariantes” de la estructura urbana que deben mantenerse.

Para ello será necesario dotar a la Administración Municipal de medios materiales, personales y financieros para las medidas de control y protección y para acometer actuaciones de recuperación del patrimonio edificado y la revitalización de las actividades en el Conjunto Histórico.

5.4 Recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad.



2.2. VIGENCIA, REVISIÓN Y FASES DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jimena tendrá una vigencia de diez años desde su aprobación. Deberá revisarse cada cinco años, según lo establecido en el artículo 13.1 de la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, pudiéndose, al término de dicho período redactar un nuevo Plan o adaptar, renovar o prorrogar el existente. No obstante, el Ayuntamiento podrá revisar el contenido del presente Plan cuando:

- Se produzcan cambios no previstos de la legislación sectorial.
- Se alteren significativamente las previsiones demográficas.
- Se produzcan cambios en las consideraciones por las que se estima la necesidad de vivienda.
- Se precise su adecuación a un nuevo Plan Autonómico de Vivienda.
- Se apruebe un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan Municipal fija tres fases temporales para la consecución de sus objetivos que se denominan "corto plazo", "medio plazo" y "largo plazo" y adscribirá las actuaciones a cada una de ellas. La duración de estas fases es la siguiente:

Duración de las fases del PMVS		
Corto plazo	Medio plazo	Largo plazo
2 años	3 años	5 años

2.3. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS.

Dentro del Plan el objetivo prioritario consiste en atender las necesidades de alojamiento y una forma de hacerlo es ofreciendo nueva vivienda protegida, sea de alquiler o alquiler de opción a compra o de compra. El proceso para poder adjudicar una vivienda protegida de nueva construcción comprende diferentes fases: gestión urbanística del suelo, su urbanización, la edificación del inmueble y, finalmente, la entrega de la vivienda acabada al usuario.

Tal como ya se ha expuesto, no se conocen en Jimena áreas en situación de infravivienda, por lo que el Plan no establece ningún programa de mejora de las condiciones de alojamiento para estas zonas urbanas.

Tampoco se han diagnosticado áreas de viviendas o edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas que deban ser sistematizados en un programa de fomento de la rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial. Por tanto, al no existir actuaciones de rehabilitación que persigan la transformación en viviendas dignas y adecuadas, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente en ellas ni actuaciones en viviendas ni edificios residenciales en los que resultara necesario subsanar y

mejorar su accesibilidad o su eficiencia energética, todos los esfuerzos que se debieran dirigir para tal fin deben concentrarse para abordar el objetivo prioritario de disponer de nueva vivienda protegida.

La promoción de viviendas preferentemente en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra son las actuaciones que configuran al eje vertebrador de este Plan, con el fin de que las personas o unidades de convivencia con perfiles bajos de IPREM puedan encontrar una vivienda en el mercado a un precio asequible, en correspondencia con los datos arrojados por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

En concordancia con lo establecido en Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, el régimen legal de las viviendas protegidas será el siguiente:

1. Las viviendas protegidas estarán sometidas al régimen legal de protección durante el período que establezca, para cada programa, el correspondiente plan de vivienda aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía o, en todo caso, por Acuerdo del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.
2. La sujeción al régimen legal durante el período de protección conllevará:
 - a. Que se habrá de mantener el cumplimiento del requisito de destino de la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.
 - b. Que los requisitos en cuanto al precio y nivel de ingresos de las personas destinatarias, arrendatarias o propietarias, serán exigibles tanto en el primer acceso como en segundos o posteriores arrendamientos o transmisiones de las viviendas.

Los **procedimientos de adjudicación** de las viviendas serán conformes a lo establecido en la Ordenanza del RPMDVP vigente de Jimena.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo definirán en los suelos de reserva para vivienda protegida los porcentajes de vivienda de cada categoría, según lo establecido en el artículo 10.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

2.3.1. Actuaciones protegidas.

Son actuaciones protegidas en materia de vivienda los siguientes programas:

I. Vivienda protegida para venta.

II. Vivienda protegida para uso propio.

Se califican como viviendas protegidas las sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas



Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, junto con las especificaciones contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, Decreto 2016/2020, de 2 de agosto.

Las viviendas rehabilitadas podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, terminación, rehabilitación o reforma integral.

Selección de las personas destinatarias.

1. La selección de las personas destinatarias de vivienda protegida se realizará mediante el Registro Público Municipal, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.
2. La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

Subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las actuaciones protegidas podrán ser beneficiarias de una o varias líneas de subvención, que el Ayuntamiento establecerá de forma concreta para cada programa, siempre en función de la disponibilidad presupuestaria, y con independencia de las ayudas que para los beneficiarios establezcan los programas estatales y autonómicos vigentes en cada momento.

Módulo básico y precio de referencia.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia es de 758 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

El precio de referencia se calcula:

$$\text{Modulo básico} \times \text{superficie útil de la vivienda} \times \text{coeficiente}$$

Siendo dicho coeficiente:

- a) 1,5 para viviendas protegidas en régimen especial o alojamientos protegidos.
- b) 1,6 para viviendas protegidas en régimen general.
- c) 1,8 para viviendas protegidas de precio limitado.

Duración del régimen de protección.

En virtud del artículo 9.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía, las viviendas y alojamientos protegidos calificados al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 mantendrán su régimen de protección durante 30 años. Y no podrán ser objeto de descalificación, sin perjuicio de que si los suelos sobre los que se edifiquen las viviendas y alojamientos protegidos están calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se mantenga dicho régimen legal mientras permanezca la calificación de suelo.

Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En aplicación de lo establecido en el artículo 17.8 de la LOUA, el 50% o en su caso el porcentaje que establezca el PMVS, de las viviendas que se prevean sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos de menor índice de renta que se determine en el correspondiente programa de viviendas protegidas, esto es, familias cuyos ingresos no superen en 2,50 veces el IPREM.

El artículo 31 del PVRA recoge que dichas viviendas se califican de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinaran a cooperativas de cesión de uso, salvo que el presente plan municipal de vivienda y suelo justifica el destino de estos suelos a otro programa, siendo necesario en este caso el informe previo favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

No podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o de referencia del metro cuadrado por la superficie útil de dichas viviendas y anejos vinculados.

Si existen locales comerciales o anejos no vinculados, el precio del terreno destinado a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de dichos locales y anejos vinculados.

I. VIVIENDA PROTEGIDA PARA VENTA.

Las calificaciones de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler podrán acogerse a los distintos programas que se relacionan a continuación, siendo los destinatarios:

- Programas de viviendas protegidas de régimen especial: se destinan a unidades familiares que no superen en 2,50 veces el IPREM.
- Programa de viviendas protegidas en régimen general: se destinan a unidades familiares que no superen en 3,50 veces el IPREM.
- Programa de viviendas protegidas de precio limitado: se destinan a unidades familiares que no superen en 5,50 veces el IPREM.

Siendo el IPREM el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que para el año 2017 es de 537,84 €/mes.

Tendrán prioridad en la adjudicación aquellos beneficiarios con menor índice de renta.

II. VIVIENDA PROTEGIDA PARA USO PROPIO.

El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas para uso propio, destinadas a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter





general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación.

En las promociones que se acojan a este Programa, podrán reservarse viviendas para jóvenes, familias con personas en situación de dependencia, o familias numerosas, en los porcentajes previstos en el Plan Municipal de Vivienda. En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dichos porcentajes, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

2.3.2. Fichas.

Patrimonio municipal de suelo

Las actuaciones en materia de vivienda protegida sobre bienes patrimoniales son las que se muestran en las siguientes fichas individualizadas:

Datos Generales de la Actuación		Solar patrimonial en calle Las Eras, s/n		BPP-01	
Programa	Bienes Patrimoniales	Clase de suelo	Urbano		
Subprograma	Subsidiación en materia de vivienda	Categoría de suelo	Consolidado		
Programación Temporal	Sin adscripción temporal	Ambito de Planeamiento	-		
Nº Viviendas comprendidas	-	Ubicación	Calle Las Era, s/n		
Régimen de Protección	-	Referencia Catastral	23052A006007300000Y1		
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	-	Sup. Actuación, m2	71 m2		
Descripción de la Actuación y Observaciones					
Objetivos					
Crear reservas de suelo para actuaciones públicas. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.					
Criterios					
La gestión y la administración de los bienes patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los principios legalmente establecidos [LPAP, art. 8.1]. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes [LPAL, art. 8.2].					
Observaciones					
El tamaño de la parcela tan pequeño dificulta la posibilidad de realizar una vivienda. Parcela incorporada al patrimonio municipal de suelo por la culminación del planeamiento y la ejecución del planeamiento del sector UA - 2 [NNS]. Zona de ordenanza: vivienda unifamiliar adosada. Con carácter preferente, alojará vivienda protegida que se "transfiera" desde áreas o sectores cuya tipología residencial resulte impropia o inadecuada para la localización de la reserva que les sea legalmente obligatoria.					
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente					
Sistema de Actuación	-	Iniciativa	-		
Figura de Planeamiento	-	Plazo Ejecución Máx.	-		
Localización en cartografía			Localización en ortofotografía		
					



Datos Generales de la Actuación		Solar patrimonial en calle Las Eras, s/n		BPP-02	
Programa	Bienes Patrimoniales	Clase de suelo	Urbano		
Subprograma	Subsidiación en materia de vivienda	Categoría de suelo	Consolidado		
Programación Temporal	Sin adscripción temporal	Ambito de Planeamiento	-		
Nº Viviendas comprendidas	-	Ubicación	Calle Las Eras, s/n		
Régimen de Protección	-	Referencia Catastral	23052A006007310000YJ		
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	-	Sup. Actuación, m2	106 m2		
Descripción de la Actuación y Observaciones					
Objetivos					
<p>Crear reservas de suelo para actuaciones públicas. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.</p>					
Criterios					
<p>La gestión y la administración de los bienes patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los principios legalmente establecidos [LPAP, art. 8.1]. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes [LPAL, art. 8.2].</p>					
Observaciones					
<p>Parcela incorporada al patrimonio municipal de suelo por la culminación del planeamiento y la ejecución del planeamiento del área "Ermita del Llano" [NNS]. Zona de ordenanza: vivienda unifamiliar adosada. Con carácter preferente, alojará vivienda protegida que se "transfiera" desde áreas o sectores cuya tipología residencial resulte impropia o inadecuada para la localización de la reserva que les sea legalmente obligatoria.</p>					
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente					
Sistema de Actuación	-	Iniciativa	-		
Figura de Planeamiento	-	Plazo Ejecución Máx.	-		
Localización en cartografía			Localización en ortofotografía		

Previsión de suelo reservado para vivienda protegida en suelo urbano no consolidado según NNS

A continuación se muestra una ficha individualizada de cada actuación:

Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1		UA-1	
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado		
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado		
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-1		
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-		
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	9.350,00	Reserva de suelo VPO, m2:	2.805,00		
Nº max. Viv.	37,00	Porcentaje Reserva VPO	30%		
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	11		
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio			
Descripción de la Actuación y Observaciones					
Objetivos					
<p>Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.</p>					
Criterios					
<p>Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.</p>					
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente					
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada		
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-		
Localización					
Localización en cartografía			Localización en ortofotografía		



Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-3		UA-3
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-3	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	4.335,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.300,50	
Nº max. Viv.	17,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	5	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de parcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		

Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-4		UA-4
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-4	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	4.625,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.387,50	
Nº max. Viv.	18,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	5	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de parcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		



Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-5		UA-5
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-5	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	3.466,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.039,80	
Nº max. Viv.	13,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	3	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de parcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		

Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-6		UA-6
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-6	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	2.405,00	Reserva de suelo VPO, m2:	721,50	
Nº max. Viv.	9,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	2	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de parcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		



Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-8		UA-8
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-8	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	6.400,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.920,00	
Nº max. Viv.	25,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	7	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		

Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-9		UA-9
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-9	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	6.442,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.932,60	
Nº max. Viv.	25,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	7	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		



Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-10		UA-10
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-10	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	2.790,00	Reserva de suelo VPO, m2:	837,00	
Nº max. Viv.	11,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	3	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		

Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-12		UA-12
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	UA-12	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	6.507,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.952,10	
Nº max. Viv.	26,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	7	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		



Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN ED-3		ED-3
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	ED-3	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	3.090,00	Reserva de suelo VPO, m2:	927,00	
Nº max. Viv.	12,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	3	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de parcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		

Datos Generales de la Actuación		UNIDAD DE EJECUCIÓN ED-4		ED-4
Programa	Actuaciones de vivienda protegida	Clase de suelo	Urbano No Consolidado	
Subprograma	Vivienda protegida prom. Privada	Categoría de suelo	Ordenado	
Programación Temporal	--	Ambito de Planeamiento	ED-4	
Régimen de Protección	Por definir	Referencia Catastral	-	
Sup. Ambito de Planeamiento, m2	5.760,00	Reserva de suelo VPO, m2:	1.728,00	
Nº max. Viv.	23,00	Porcentaje Reserva VPO	30%	
Uso Global caracterizado	Residencial	Nº min. Viviendas VPO	6	
Densidad máxima de vivienda	40 viv/ha	Cesión del 10% del aprovechamiento medio		
Descripción de la Actuación y Observaciones				
Objetivos				
Disponer suelo urbanizado con destino a vivienda protegida. Dotar a la administración local de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas. Afrontar la demanda de vivienda protegida en el corto plazo para atender a las inscripciones en el RPMDVP con especial destino en la población joven. Cubrir modalidades de alquiler con opción a compra, preferentemente.				
Criterios				
Concluir la tramitación urbanística de la ejecución del planeamiento [proyecto de parcelación y proyecto de urbanización] y la urbanización. Priorizar esta actuación respecto de las restantes, para agilizar la consecución más inmediata de los objetivos. Emplear modelos de edificación de vivienda colectiva para destinatarios con bajos niveles de ingresos y menores de 35 años.				
Tramitación Urbanística según Planeamiento General Vigente				
Sistema de Actuación	Compensación	Iniciativa	Privada	
Figura de Planeamiento	P.Urb. Y P. Repar.	Plazo Ejecución Máx.	-	
Localización				
Localización en cartografía		Localización en ortofotografía		



2.4. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

La política de regeneración y renovación urbana se configura como un eje complementario en las actuaciones de este Plan y se enmarca en una estrategia global de mejora de la ciudad existente como alternativa a la generación de nueva ciudad. Su éxito requiere de los máximos niveles de cooperación interadministrativa.

El diagnóstico del Plan ha verificado que no son necesarias actuaciones de rehabilitación edificatoria al no existir situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad en el tejido edificatorio de barrios o agrupaciones de edificios residenciales. En cambio, sí se ha encontrado conveniente acometer operaciones puntuales de regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público o actuaciones sobre diversos viarios con el fin de mejorar la conexión de algunas áreas y evitar su segregación espacial a través de su recualificación. Para la consecución de los objetivos que se persiguen sobre el medio urbano se habilitan dos subprogramas independientes.

2.4.1. Fomento de la Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Instrumentos y objetivos concretos de la Rehabilitación.

1. El Ayuntamiento de Jimena, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en valor de su patrimonio urbano, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación o Fomento de actividades específicas que contribuyan a poner en valor su patrimonio edificado.

2. El Ayuntamiento de Jimena podrá contemplar, entre otros aspectos, los siguientes:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones, en especial de las situaciones de infravivienda que pudieran existir.
- Fomentar la coexistencia de usos compatibles con el residencial que dinamicen la actividad del Conjunto Histórico (usos artesanales, usos turísticos...).
- Fomentar la rehabilitación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
- La restauración o puesta en valor de los bienes protegidos y de sus entornos, tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de murallas o edificios valiosos de su patrimonio histórico.
- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas, en especial las que se abren hacia la fachada histórica de Jimena y el escarpe natural.
- La revitalización económica y cultural del Conjunto Histórico, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras.

3. Para la consecución de estos objetivos se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios así como en las características socioeconómicas de la población, para precisar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas.

Serán todas aquellas actuaciones recogidas en los programas financiados por los planes de vivienda estatal y autonómica, a los cuales el municipio de Jimena se acogerá por convocatoria.

Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

1. MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

- 1.1. Programa de transformación de infravivienda.
- 1.2. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

- 2.1. Programa de rehabilitación autonómica de edificios.
- 2.2. Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.
- 2.3. Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

3. REHABILITACIÓN URBANA.

- 3.1. Áreas de Rehabilitación Integral.
- 3.2. Regeneración del espacio público.

Plan Estatal de Viviendas 2018-2021.

Este Plan Estatal se halla en fase de borrador, a la espera de aprobación definitiva.

A grandes rasgos, las políticas estatales han perseguido los siguientes objetivos:

- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación.
- Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el



Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidad Autónoma de Andalucía. La colaboración entre ella y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma. Se dará prioridad a las actuaciones cofinanciadas.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.4.2. Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas

Para la redacción del Plan se ha consultado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, indicando estos que salvo las tareas de conservación de alumbrado público, red de abastecimiento y saneamiento ordinarias, que ya realizan normalmente no tienen identificada ninguna zona o barrio concreto que se deba incluir en el Plan. No obstante en posteriores revisiones se podrán incluir las zonas que los Servicios Municipales consideren necesarios.

2.5. EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PMVS.

La evaluación económica de cada una de las actuaciones se realiza de acuerdo con su categoría. Se van a valorar los importes relativos a la ejecución material de las diferentes actuaciones, pero no se considerarán la redacción de los proyectos o estudios de carácter técnico que se requieran. Tampoco se contemplan los impuestos, las tasas ni los gastos de registros oficiales que en cada caso correspondan. La metodología para valorar cada una de las actuaciones debe basarse en los factores que se exponen a continuación.

La puesta en marcha del Programa de Actuación debe partir de la Oficina Técnica Municipal, de acuerdo con las directrices de la política municipal, como órgano con funciones específicas de supervisión y valoración de planes y programas, dentro de la estructura orgánica en la que se vertebra la organización del Ayuntamiento.

2.5.1. Evaluación económica en vivienda protegida

Las actuaciones de edificación se aprecian en función de los precios de los terrenos urbanizados y de la construcción de la edificación. El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados. El precio de la construcción de vivienda protegida se estima de acuerdo con los costes de referencia ofrecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para el año 2017 en el epígrafe "A. Edificios de Viviendas" aplicándole al módulo base los factores de corrección por localización, tipología y calidad.

Programación y Cuantificación Económica de Actuaciones de Vivienda Protegida

Fase	Referencia	Cuantificación económica
Sin adscripción temporal	UA-1	336.600,00 €
	UA-3	156.060,00 €
	UA-4	166.500,00 €
	UA-5	124.776,00 €
	UA-6	86.580,00 €
	UA-8	230.400,00 €
	UA-9	231.912,00 €
	UA-10	100.440,00 €
	UA-12	234.252,00 €
	ED-3	111.240,00 €
	ED-4	207.360,00 €
Total		1.986.120,00 €

2.5.2. Evaluación económica en bienes patrimoniales

Las actuaciones de bienes patrimoniales se aprecian en función de su superficie, el aprovechamiento residencial asignado por el planeamiento y el valor de mercado de solares similares en su entorno. La cuantificación económica que se consigna debe servir solo a efectos de referencia, puesto que deberá revisarse, produciéndose una valoración técnica en el momento en que se proceda a la enajenación del bien.



Programación y Cuantificación Económica de Actuaciones de Vivienda Protegida		
Fase	Referencia	Cuantificación económica
Corto plazo	BPP_01	67.394,24 €
Corto plazo	BPP_02	76.556,44 €
Total		143.950,68 €

Agentes y Participación				
Subprograma	Privados	Ayto.	Diputación Provincial	Junta de Andalucía
Subsidiación de actuaciones en materia de vivienda	0%	80%	0%	20%
Usos declarados de interés público	0%	40%	30%	30%

2.5.3. Evaluación económica en rehabilitación y regeneración urbana

De acuerdo al apartado anterior no existen zonas de rehabilitación o regeneración urbana, por tanto no existe presupuesto destinado a este fin.

2.6. Implantación, Desarrollo, Seguimiento y Evaluación del Plan

A continuación se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jimena, estableciendo los agentes que lo llevaran a cabo y los procedimientos a seguir. Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se incluyen unos indicadores de gestión y de resultado o de impacto, acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación.

Podrán ser ejecutores de los programas previstos en el PMVS:

- Las Administraciones titulares de suelos y derechos y sus entes y sociedades instrumentales.
- Los propietarios de viviendas y edificios, tanto personas físicas como jurídicas.
- Los promotores privados.

Las actuaciones edificatorias sobre vivienda serán desarrolladas por la promoción privada y, subsidiaria y complementariamente, por los agentes públicos, para lo que se establecerá las bases necesarias para la oferta pública de los suelos previstos en este PMVS. En cualquier caso las entidades del sector público se podrán reservar, para su propio desarrollo, las unidades que estimen conveniente en virtud de su régimen de desarrollo, singularidad o carácter estratégico de la actuación.

Las actuaciones sobre el patrimonio público de suelo y las de mejora urbana se desarrollarán por el Ayuntamiento o por éste y otras Administraciones públicas con las que se firmen los correspondientes convenios de colaboración o participación.

Se debe crear una Comisión de Seguimiento del Plan, como continuación del grupo de trabajo para la redacción del presente Plan, que tendrá las siguientes funciones:

- Recibir información sobre las actuaciones acogidas al Plan.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar un diagnóstico sobre la evolución de las propuestas contenidas para poder valorar su desarrollo y cumplimiento.
- Evaluar el cumplimiento de los objetivos.
- Proponer nuevas actuaciones a incluir, en su caso, si como resultado del análisis del grado de cumplimiento y el diagnóstico se observasen disfunciones en la programación temporal o en el cumplimiento de objetivos de las actuaciones incluidas en el Plan.

Esta comisión de evaluación y seguimiento tendrá carácter técnico y estará conformada por los servicios municipales con competencia en planificación y urbanismo, en sus vertientes técnica y jurídica, y será presidida por el responsable de la concejalía competente en materia de vivienda, por delegación de Alcaldía. Esta Comisión se reunirá, al menos, al término de cada una de las fases en las que se programan las actuaciones en el presente Plan. La vigencia de esta comisión será la del PMVS o hasta la revisión de este.

2.7. Plan de participación ciudadana

Las distintas áreas correspondientes a Asuntos Sociales, y el RPMDVP, garantizarán la participación ciudadana y su derecho a expresar a la administración dichas necesidades en materia de vivienda.

Jimena (Jaén), junio de 2018

EL AUTOR DEL PLAN

*Consta firma

Fdo.:xxxxxxxxx
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



ANEXOS

ANEXO 1: ENCUESTA SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

ANEXO 2: LA OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.

ANEXO 3: ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

ANEXO 4: LISTADO DE SOLARES.



ANEXO 1: ENCUESTA SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
AYUNTAMIENTO DE JIMENA

ENCUESTA SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.
(Marcar lo que proceda)

0. Referencia catastral de la vivienda.

1. Dirección de la vivienda

2. ¿Qué antigüedad tiene su vivienda?

<input type="checkbox"/>	Anterior a 1950
<input type="checkbox"/>	De 1950 a 1975
<input type="checkbox"/>	De 1975 a 1990
<input type="checkbox"/>	De 1990 a 2005
<input type="checkbox"/>	Posterior a 2005

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

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

4. ¿En qué ha consistido dicha reforma? Breve descripción.
Indicar si dicha reforma ha sido subvencionada bajo el amparo de alguno de los Programas pertenecientes a anteriores Planes de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía (rehabilitación autonómica, adecuación funcional, edificios...)

5. ¿Cuántas personas residen en la vivienda habitualmente?

<input type="checkbox"/>	1
<input type="checkbox"/>	2
<input type="checkbox"/>	3
<input type="checkbox"/>	4
<input type="checkbox"/>	5
<input type="checkbox"/>	Más de 5 (indicar del número) N°

1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
AYUNTAMIENTO DE JIMENA



6. ¿Alguna persona con movilidad reducida permanente?

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

7. ¿Tipología de vivienda?

<input type="checkbox"/>	Unifamiliar aislada
<input type="checkbox"/>	Unifamiliar adosada
<input type="checkbox"/>	Edificio de viviendas
<input type="checkbox"/>	Otro

8. ¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?

<input type="checkbox"/>	1
<input type="checkbox"/>	2
<input type="checkbox"/>	3
<input type="checkbox"/>	4
<input type="checkbox"/>	5
<input type="checkbox"/>	Más de 5 (indicar del número) N°

9. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

<input type="checkbox"/>	Propiedad por compra totalmente pagada
<input type="checkbox"/>	Propiedad por compra pendiente de pago
<input type="checkbox"/>	Alquiler
<input type="checkbox"/>	Alquiler con opción de compra
<input type="checkbox"/>	Cedida gratis o a bajo precio
<input type="checkbox"/>	Otros

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

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

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

<input type="checkbox"/>	Baja
<input type="checkbox"/>	Media
<input type="checkbox"/>	Alta
<input type="checkbox"/>	No puedo hacer frente

2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
AYUNTAMIENTO DE JIMENA



12. ¿Qué superficie tiene la vivienda?

<input type="checkbox"/>	Menos de 50 m ²
<input type="checkbox"/>	De 50 a 70 m ²
<input type="checkbox"/>	De 71 a 90 m ²
<input type="checkbox"/>	De 91 a 110 m ²
<input type="checkbox"/>	Más de 110 m ²

13. ¿A qué uso destina la vivienda?

<input type="checkbox"/>	Vivienda habitual
<input type="checkbox"/>	Segunda Residencia
<input type="checkbox"/>	Sin uso

14. Si es segunda residencia, ¿con que frecuencia la ocupa al año?

<input type="checkbox"/>	Fines de semana
<input type="checkbox"/>	Período de Vacaciones

15. ¿Estaría dispuesta a alquilarla?

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

16. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

<input type="checkbox"/>	Seguridad
<input type="checkbox"/>	Accesibilidad
<input type="checkbox"/>	Salubridad
<input type="checkbox"/>	Confortabilidad
<input type="checkbox"/>	Otros:

17. En caso de necesitar la rehabilitación de su vivienda actual ¿Qué tipo de rehabilitación necesita? (posible más de una respuesta)

<input type="checkbox"/>	Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o con discapacidad
<input type="checkbox"/>	Cuartos húmedos (cocina, baño)
<input type="checkbox"/>	Tabiques/Techo
<input type="checkbox"/>	Suelo
<input type="checkbox"/>	Fachada/Cubierta
<input type="checkbox"/>	Instalaciones agua, electricidad, calefacción, etc.
<input type="checkbox"/>	Ventanas/Puertas
<input type="checkbox"/>	Rehabilitación Integral
<input type="checkbox"/>	Otros:

3



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
AYUNTAMIENTO DE JIMENA



18. ¿Qué grado de necesidad de rehabilitar su vivienda tiene?

<input type="checkbox"/>	Mucha necesidad
<input type="checkbox"/>	Bastante necesidad
<input type="checkbox"/>	Alguna necesidad
<input type="checkbox"/>	Poca necesidad

19. Si es bloque, ¿dispone de ascensor?

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

20. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda? (emancipación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.)

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

21. ¿Sabe que existe un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en su municipio?

<input type="checkbox"/>	SI
<input type="checkbox"/>	NO

22. ¿Tiene su barrio algún problema que deba ser mejorado?

<input type="checkbox"/>	Olores
<input type="checkbox"/>	Falta de iluminación
<input type="checkbox"/>	Calles en mal estado
<input type="checkbox"/>	Otros.....

23. Sugerencias y observaciones

En cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante LOPD), el AYUNTAMIENTO DE JIMENA le informa que los datos de carácter personal proporcionados mediante la cumplimentación de esta encuesta sobre vivienda, serán incorporados en los archivos automatizados de la entidad a los solos fines de la elaboración del Plan Municipal de vivienda y Suelo, así como para actuaciones de vivienda y suelo públicas, pudiendo ejercitar su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos en los términos y condiciones previstos en el apartado 3º.

Por otra parte, mediante la cumplimentación de la citada encuesta, el usuario otorga su consentimiento al tratamiento de los mismos con las finalidades señaladas.

**ANEXO 2: LA OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.****OBJETO DEL CONVENIO FIRMADO CON EL COLEGIO DE ABOGADOS DE JAÉN**

Como ya se ha indicado en el Documento Información y Diagnóstico, la Diputación Provincial de Jaén, con fecha 28 de julio de 2017, suscribió un nuevo Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jaén para la atención de una Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria y la Asistencia Jurídica a los retornados españoles en materia de tributación por pensiones devengadas en el extranjero.

La Oficina de Intermediación Hipotecaria pertenece al Área de Economía, Hacienda y Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Jaén.

Este servicio de mediación extrajudicial nació en el año 2012. Se trata de un servicio de apoyo, asesoramiento e intermediación en materia de ejecuciones hipotecarias dirigido a personas con dificultades para hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios y que se encuentran en riesgo de perder su domicilio habitual o aquellas con escasos recursos frente a los abusos que produce la denominada cláusula suelo de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, siempre que éste recaiga sobre su vivienda habitual.

También incluye la asistencia jurídica a los emigrantes retornados en materia de tributación por las pensiones devengadas en el extranjero debido a las actuaciones seguidas por la Agencia Tributaria sobre el particular.

Como novedad, atendiendo a los últimos hechos acontecidos tras la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo de 21 de diciembre de 2016, que supone para las entidades financieras españolas la devolución íntegra del dinero cobrado por la aplicación de las cláusulas suelo que impedían que los clientes se beneficiasen de las rebajas de los tipos de interés, lo establecido en el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, en el que se arbitra un cauce extrajudicial de carácter voluntario para el consumidor, que facilita que pueda llegar a un acuerdo con la entidad de crédito y el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se ha ampliado el objeto del Convenio con respecto a los anteriores con el fin de dar respuesta a los nuevos planteamientos de los ciudadanos de la provincia de Jaén, siendo este el siguiente:

1. En relación con la actividad de Intermediación Hipotecaria.

- a) Informar a las personas y familias sobre la posibilidad de abordar las dificultades de pago del préstamo hipotecario de su vivienda habitual.
- b) Asesorar de forma personalizada sobre los procedimientos concretos a realizar antes o al inicio de la situación de impago del préstamo hipotecario.
- c) Encontrar soluciones concertadas entre las partes en aquellas situaciones que tienen perspectiva de mejora o que, con determinados cambios en la relación, puedan conseguirse acuerdos que no deriven en una ejecución hipotecaria.



d) Utilizar los mecanismos de intermediación residencial para aquellas situaciones vinculadas a posibles ejecuciones hipotecarias.

e) Estudio de la escritura de préstamo hipotecario de su vivienda habitual, extracto de la amortización y últimos recibos pagados, a fin de indicar al usuario el tipo de interés que le correspondería pagar sin la cláusula suelo y cálculo de las cantidades que ha abonado de más como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula.

f) Presentar solicitud extrajudicial a la entidad bancaria al objeto de intentar un acuerdo beneficioso para todas las partes para evitar así la correspondiente reclamación judicial. Para el caso de reclamación de nulidad de cláusula suelo, habrá de ajustarse a los requisitos y plazos establecidos en el RD-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. Para el caso de reclamación de nulidad de cualesquiera otras cláusulas contenidas en la escritura de préstamo, habrá de presentarse igualmente reclamación extrajudicial a la entidad bancaria, y habrá de respetarse el plazo de dos meses desde la presentación de dicha reclamación previa extrajudicial antes de interponer la correspondiente reclamación judicial.

g) Informar al ciudadano de los trámites a seguir para la obtención de la justicia gratuita que le permitirá efectuar la reclamación judicial ante el órgano competente, en caso de que aquella no haya sido tramitada.

2. En relación con el servicio de asesoramiento tributario a emigrantes retornados.

a) Estudio de la documentación aportada y asesoramiento acerca de la conveniencia de la interposición de recursos administrativos en función de las reducciones por conformidad, cuantía de la sanción y demás efectos derivados de la actuación de la Administración.

b) Interposición de recurso de reposición y posterior reclamación económico-administrativa, si no se estimase el primero.

BENEFICIARIOS.

1. Respecto de la intermediación hipotecaria, son destinatarios de los servicios comprendidas en el presente acuerdo las personas, familias o unidades de convivencia con domicilio legal en cualquier municipio de la provincia de Jaén que, siendo propietarios de la vivienda que constituya su domicilio habitual puedan verse afectadas por el riesgo residencial que pueda derivar de ejecuciones hipotecarias o que ya se encuentren inmersas en cualquier procedimiento judicial que pueda suponer la pérdida de la mencionada vivienda.

2. Respecto del asesoramiento prejudicial en materia de Cláusulas Suelo, serán beneficiarios las personas, familias o unidades de convivencia con domicilio legal en cualquier municipio de la provincia de Jaén que, siendo propietarios de la vivienda que constituya su domicilio habitual, puedan verse afectadas por las denominadas cláusulas suelo en contratos de préstamo formalizados con garantía hipotecaria para la adquisición de la mencionada vivienda y reúnan los siguientes requisitos:

a) Para los supuestos de unidades familiares de un único miembro, que los ingresos anuales no sean superiores a 13.000 euros.

b) Para los supuestos de unidades familiares compuestas por dos o tres miembros, que los ingresos anuales no sean superiores a 16.000 euros.

c) Para las unidades familiares compuestas por cuatro o más miembros, que los ingresos anuales no sean superiores a 19.600 euros.

d) Para unidades familiares numerosas o con algún miembro que tenga una discapacidad superior al 33%, que los ingresos anuales no sean superiores a 21.000 euros.

e) En los supuestos de solicitantes que tengan la consideración de víctimas de violencia de género, terrorismo o de la trata de blancas, no se establece ningún límite económico.

3. Respecto de las actividades del servicio de asesoramiento tributario a emigrantes retornados, serán beneficiarios los jubilados que perciban, junto a la pensión española, una o más pensiones procedentes de otros países, siempre que sus ingresos anuales no excedan de los límites establecidos en el apartado 2 anterior.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS SOLICITANTES.

Será documentación necesaria a presentar para la iniciación del expediente:

1. Para las peticiones de intermediación hipotecaria y asesoramiento por cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.

a) Escritura de compraventa de la vivienda.

b) Escritura de la hipoteca correspondiente.

c) Situación actualizada de la hipoteca en el momento de la demanda con acreditación de la cantidad inicial de la hipoteca, la cantidad pendiente, la cuota mensual, el período pendiente para la amortización y el último recibo pagado.

d) Si el/la solicitante es copropietario/a y no se convive, por tratarse de una separación o divorcio, deberá aportar la sentencia de separación o divorcio donde se concreten las condiciones del uso y pago del piso y los Convenios de separación o divorcio en los cuales se concreten las condiciones sobre el uso y pago del piso.

e) Si se trata de más de un propietario/a, los datos y autorización de todos ellos para realizar la intermediación.

f) DNI y libro de familia.

g) Certificado de empadronamiento.

h) Situación laboral acompañando Certificación del INEM, si se está en situación de paro o si se cobran prestaciones por la situación de paro.

i) Situación económica, que se acreditará mediante certificación de Ingresos de todos los miembros de la unidad familiar y concreción de la fuente de ingresos: por trabajo, por



prestación temporal de RMI, pensionistas, pensiones compensatorias, pensiones alimenticias u otras.

j) Identificación de la entidad financiera con expresión de la oficina, la dirección y el teléfono.

k) En caso que exista una demanda por parte de la entidad financiera, fotocopia de la misma.

l) Si se ha tramitado justicia gratuita, nombre del letrado designado.

m) Si se tiene abogado particular realizando el trámite, datos de contacto del letrado.

2. Respetto de las actividades del servicio de asesoramiento tributario a retornados.

a) DNI y libro de familia.

b) Certificado de empadronamiento.

c) Situación económica, que se acreditará mediante certificación de Ingresos de todos los miembros de la unidad familiar y concreción de la fuente de ingresos: por trabajo, por prestación temporal de RMI, pensionistas, pensiones compensatorias, pensiones alimenticias u otras.

d) Liquidación complementaria efectuada por la Agencia Tributaria y en su caso notificación de inicio de procedimiento sancionador.

e) Copia de las declaraciones de IRPF correspondientes a los ejercicios por los que han sido requeridos, en el caso de estar obligado el interesado a presentarla.

f) Documentación relativa a las pensiones que se perciben tanto en España como en el extranjero.

El tratamiento de los datos de carácter personal se tramitarán con estricta sujeción a lo establecido al respecto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su Reglamento de desarrollo.

Las solicitudes se presentarán en el Registro de la Diputación Provincial o a través de cualesquiera de las formas previstas en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas debidamente suscrita por el interesado o por el representante legal, con indicación del domicilio a efectos de notificaciones reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 66 de la mencionada Ley y dirigidas al Sr. Presidente de la Diputación Provincial.

La Diputación Provincial remitirá las solicitudes junto con la documentación presentada al Colegio para que éste contacte con el usuario demandante del servicio.

En la página Web de la Diputación las personas interesadas podrán encontrar información relativa a este servicio así como descargar la solicitud correspondiente.

Para resolver cualquier duda o aclaración contactar con la Dirección de Asistencia a Municipios del Área de Economía, Hacienda y Asistencia a Municipios.



ANEXO 3: ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.





 **BOLETÍN OFICIAL**

Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 Pág. 4483

Artículo 2.-Naturaleza, Ámbito Territorial, Competencia Municipal y Gestión el 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 Jimena.
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 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 los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores 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 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 secretario del ayuntamiento o funcionario 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 los administrados 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 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 los demandantes.

Artículo 5.-Solicitud de la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de demandantes.

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.
2. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes ubicado en la empresa municipal Jimena.
3. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al 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, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de Documento Nacional de Identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.
 - b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.
 - c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.
 - d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.
 - e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.
 - f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

 **BOLETÍN OFICIAL**

Pág. 4484 Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

- a) 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.
- b) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.
- c) Necesidad de una vivienda adaptada.
- d) Son causas de denegación de la solicitud:
 1. Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los 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.
 2. Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los 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.
 3. Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como 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 exceptuarán las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.
 4. Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.
 5. 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.
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 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 al demandante, y siempre que el 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 y número de dormitorios de la vivienda.
 - c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante. A estos efectos la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante 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, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.
 3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado 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, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.
 4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que el 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 al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.
 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 fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del período de vigencia señalado, el interesado 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 los demandantes inscritos, 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 demandante, se comunicará a éste.
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 varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos 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 que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.
 - c) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.
 - d) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido se-



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 **BOLETÍN OFICIAL** Pág. 4485

leccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito 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: Cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral; cuando el demandante seleccionado rechaza la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor la relación de demandantes; o cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor 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, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.

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

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

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

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) Estar empadronado en el municipio o tener una vinculación laboral con éste.

2. Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiera, de acuerdo con la baremación resultante de los siguientes criterios debidamente justificados. En dicho baremo se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento en el municipio inmediatamente anterior a la selección. A los solo 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. En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

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

AÑOS	PUNTOS	
	EMPADRONAMIENTO	ANTIGÜEDAD REGISTRO
Hasta 1 año	1	0,25
De 1 a 3 años	2	0,50
De 3 a 5 años	3	0,75
Más de 5 años	4	1,00

2. Necesidad de Vivienda Protegida. Hasta el máximo de 1,5 puntos (en el caso de reunir más de un requisito o encontrarse en más de una situación la máxima puntuación que puede obtenerse en este apartado son 1,5 puntos).

Necesidad de Vivienda Protegida	Puntos
Vivienda en situación de ruina	1
Pendiente de desahucio	1
Alojamiento con otros familiares u otra unidad familiar	1
Necesidad de vivienda adaptada	1
Formación de una nueva unidad familiar	1

3. Grupos de Especial Protección. Hasta el máximo de 1,5 puntos (en el caso de reunir más de un requisito o encontrarse en más de una situación la máxima puntuación que puede obtenerse en este apartado son 1,5 puntos).

Grupos de Especial Protección	Puntos
Jóvenes, menores de 35 años	1
Familias numerosas	1
Familias monoparentales	1
Victimas de violencia de género	1
Personas procedentes de rupturas familiares	1

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		4
≥ 0,70 y ≤ 1,50 X		3
≥ 1,50 y ≤ 2,50 X		2
≥ 2,50 y ≤ 3,50 X		1

Adquisición de vivienda		
Régimen	Ingresos (Veces IPREM)	Puntos
General	≥ 1,50 y ≤ 3,50	1/Núm. Veces IPREM x 1,5
General (Familias numerosas o con personas dependientes)	≥ 1,50 y ≤ 4,50	1,5/Núm. Veces IPREM x 2,5
Especial	≥ 1,00 y ≤ 2,50	1,5/Núm. Veces IPREM
Iniciativa Municipal y Autonómica	≥ 3,00 y ≤ 5,50	1,5/Núm. Veces IPREM x 3,0

Artículo 9.-Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Protegida.

1. El promotor de vivienda protegida solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de 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 tantos 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 demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y comerá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes. En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes. Además, la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los

Pág. 4486 **BOLETÍN OFICIAL** Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

demandantes seleccionados 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 los 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 del promotor, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasaran a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado 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 del 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 promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda. Transcurridos diez días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos. Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes 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, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Este 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 promotor 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 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:

1. El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, se incorpora en la presente Ordenanza como Anexo I.

Continúa en la siguiente página



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 BOLETÍN OFICIAL Pág. 4487

FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

REGISTRO MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE JIMENA

1. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S	
TITULAR 1	
Nombre *:	
Apellido 1 *:	
Apellido 2 *:	
Fecha de Nacimiento *:	Sexo *:
DNI/NIE *:	
Nacionalidad *:	
Municipio en el que se encuentra empadronado:	
Dirección *:	
Tipo vía:	Nombre vía: Nº: Escalera: Piso: Puerta:
Código Postal *:	Localidad *:
Provincia *:	
Teléfono:	Teléfono Móvil: e-mail:
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)	
TITULAR 2	
Nombre *:	
Apellido 1 *:	
Apellido 2 *:	
Fecha de Nacimiento *:	Sexo *:
DNI/NIE *:	
Nacionalidad *:	
Municipio en el que se encuentra empadronado:	
Dirección *:	
Tipo vía:	Nombre vía: Nº: Escalera: Piso: Puerta:
Código Postal *:	Localidad *:
Provincia *:	
Teléfono:	Teléfono Móvil: e-mail:
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)	

Pág. 4488 BOLETÍN OFICIAL Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

2. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA						
Nombre	Apellido 1	Apellido 2	Fecha Nacimiento	DNI/NIE	Nacionalidad	Sexo
1º						
2º						
3º						
4º						
5º						
6º						
7º						
Datos de empadronamiento:			(A rellenar por la Administración)			

3. DATOS ECONOMICOS			
	Ingresos económicos (1)	Tipo de Declaración IRPF(2)	Año de ingresos
Titulares	1º		
	2º		
Otros miembros:	1º		
	2º		
	3º		
	4º		
	5º		
	6º		
	7º		
Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año.....es de..... Euros.			
Nº veces IPREM		(A rellenar por la Administración)	

(1) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no se presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos.

(2) Hará constar si la Declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración.



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 **BOLETÍN OFICIAL** Pág. 4489

4. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección (1):

		Grupo de especial protección:											
		JOV	MA Y	FN M	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
Titulares	1º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros miembros:	1º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	6º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	7º	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(3) Se indican a continuación los grupos de especial protección:
JOV Jóvenes, menores de 35 años
MAY Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años
FNM Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre
FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo
VVG Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial
VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo
RUP Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
EMI Emigrantes retornados
DEP Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio
DIS Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre
RIE Situación o riesgo de exclusión social

5. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

.....

Pág. 4490 **BOLETÍN OFICIAL** Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

6. VIVIENDA A LA QUE OPTA

Régimen de acceso*: Propiedad Alquiler Alquiler con opción a compra
 Nº de dormitorios de la vivienda a que opta:

Necesidad de vivienda adaptada por: Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida
 Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas

7. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:

Vivienda en situación de ruina
 Pendiente de desahucio
 Alojamiento con otros familiares
 Vivienda inadecuada por superficie
 Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos
 Necesidad de vivienda adaptada
 Precariedad
 Formación de una nueva unidad familiar
 Otros (indicar):

8. DECLARACIÓN RESPONSABLE *

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda.....

Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.
 Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.
 He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales)
 teniendo carácter de preferencia:.....

9. AUTORIZO

A que la Administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

A recibir comunicaciones mediante: Correo electrónico SMS al teléfono móvil

10. LUGAR, FECHA Y FIRMA

En..... a de..... de.....

Firmado

* Campos obligatorios



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 **BOLETÍN OFICIAL** Pág. 4491

También se incorporan a la presente Ordenanza como Anexos los siguientes modelos:

- Derecho de acceso (Anexo II).

DATOS DEL INTERESADO

D/D.^a....., con domicilio en:.....núm., Localidad:..... Provincia..... C.P..... con D.N.I....., del que se acompaña fotocopia.

MANIFIESTA.-

Que por medio del presente escrito se ejercita el derecho de acceso, de conformidad con los artículos 15 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD, a fin de obtener gratuitamente del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas información sobre los datos de carácter personal sometidos a tratamiento que le conciernen.

SOLICITA AL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.-

1.- Que la información requerida se me facilite mediante el sistema de consulta que se indica (márquese lo que proceda):

- Visualización en pantalla
- Escrito
- Copia compulsada
- Por correo a la dirección indicada en el encabezamiento
- Certificación

2.- Que la información comprenda de modo legible e inteligible, sin utilizar claves o códigos que requieran el uso de dispositivos mecánicos específicos, los datos de carácter personal que afectan al interesado incluidos en sus bases de datos, y los resultantes de cualquier elaboración, proceso o tratamiento, así como el origen de los datos, los cesionarios y la especificación de los concretos usos y finalidades para los que se almacenaron.

En....., a de de.....

Fdo.

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE JIMENA.
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JIMENA**

Pág. 4492 **BOLETÍN OFICIAL** Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

- Derecho de rectificación Anexo III).

EJERCICIO DEL DERECHO DE RECTIFICACIÓN

Petición de corrección de datos personales inexactos o incompletos objeto de tratamiento incluidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

DATOS DEL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nombre:..... Dirección:.....núm. C.P..... Localidad:..... Provincia:.....

DATOS DEL INTERESADO

D/D.^a....., con domicilio en:.....núm., Localidad:..... Provincia..... C.P..... con D.N.I....., del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de rectificación, de conformidad con el artículo 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

SOLICITA

1. Que se proceda gratuitamente a la efectiva corrección en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de los datos inexactos o incompletos relativos a mi persona que se encuentren en sus bases de datos.
2. Los datos que hay que rectificar se enumeran en la hoja adjunta, haciendo referencia a los documentos que se acompañan a esta solicitud y que acreditan, en caso de ser necesario, la veracidad de los nuevos datos.
3. Que me comuniquen de forma escrita a la dirección arriba indicada, la rectificación de los datos una vez realizada.
4. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que la rectificación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicado.

En....., a de de.....

Fdo.

RELACIÓN DE DATOS QUE DEBEN RECTIFICARSE

ORDEN	DATO INCORRECTO	DATO CORRECTO	DOCUMENTO ACREDITATIVO
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE JIMENA.
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JIMENA**



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 **BOLETÍN OFICIAL** Pág. 4493

-Derecho de cancelación (Anexo IV).

EJERCICIO DEL DERECHO A CANCELACIÓN

Petición de supresión de datos personales objeto de tratamiento incluido en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

DATOS DEL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Nombre:..... Dirección:.....
núm.:..... C.P.:..... Localidad:..... Provincia:.....

DATOS DEL INTERESADO

D/Dª..... con domicilio en:.....núm. Localidad:.....
 Provincia..... C.P..... con D.N.I..... del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de cancelación, de conformidad con el artículo 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

SOLICITA-

1. Que se proceda al bloqueo de los datos en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de cualesquiera datos relativos a mi persona que se encuentren en su la base de datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas al no existir vinculación jurídica o disposición legal que justifique su mantenimiento.
2. Una vez transcurrido el plazo de prescripción de las posibles responsabilidades nacidas del tratamiento de los datos, que se proceda a la supresión de los mismos y se me comunique de forma escrita a la dirección arriba indicada su cancelación efectiva.
3. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que dicha cancelación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicados.

En....., a de de.....

Fdo.

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE JIMENA.
 AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JIMENA**

Pág. 4494 **BOLETÍN OFICIAL** Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

- Certificación del Registro Público Municipal de Demandantes (Anexo V).

CERTIFICACIÓN DE LOS DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JIMENA

Don/ña....., Secretario/a del Ayuntamiento de Jimena en virtud de su condición de fedatario público de Ayuntamiento de Jimena, responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de Jimena y de acuerdo con las funciones de carácter general que al respecto le atribuye la Disposición Adicional Segunda del la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público, así como con carácter específico, lo establecido en el artículo 3.7 de la Ordenanza por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.


CERTIFICA:

A los solos efectos del procedimiento de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas para el Programa de que está promoviendo en la actualidadS.A/S.L y que tiene concedida calificación provisional de viviendas protegidas, por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (fecha de la calificación y referencia expediente), que de acuerdo con los datos que figuran en la inscripción del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas Don/Doña..... con DNI y domicilio en cumple con los requisitos que le permiten el acceso al Programa de Viviendas Protegidas de la Promoción que se ha mencionado anteriormente, de conformidad con lo previsto en los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y Suelo y demás normativa vigente sobre vivienda protegida y así mismo, cumplen los requisitos específicos respecto a su pertenencia a grupos de especial protección..... y nivel de ingresos exigido que son deEuros (núm. veces el IPREM) La presente certificación tendrá una validez de seis meses a los efectos descritos.

Y para que surta lo efectos oportunos se emite la presente Certificación de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en Jimena, ade.....de 20....

VºBº
 ALCALDE



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010  BOLETÍN OFICIAL Pág. 4495

- Solicitud del Promotor de relación de Demandantes (Anexo VI).

Don/ña _____, en su condición de administrador de la sociedad mercantil _____/representante legal/apoderado _____, con C.I.F y domicilio a efectos de notificaciones en _____ de _____, pone en conocimiento de este Registro Municipal, que le ha sido concedida calificación provisional de viviendas protegidas para una promoción de _____ (indicar núm. de viviendas, garajes y trasteros en su caso) acogida al Programa de _____ (indicar el programa concreto de vivienda de que se trate), por la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de en virtud de expediente administrativo _____ de fecha ____ de _____ de 2009.

Que al objeto de desarrollar el procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas citadas


SOLICITA

Se facilite por este Registro Municipal la relación ordenada de los demandantes inscritos en el mismo que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción citada.

En _____ a _____ de _____ de _____

Fdo: _____
(Administrador de la promotora/ representante legal/apoderado)

**AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE JIMENA.
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JIMENA**

Pág. 4496  BOLETÍN OFICIAL Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

- Comunicación a la Agencia Española de Protección de Datos (Anexo VII).

MODELO DE COMUNICACIÓN A LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento del artículo 55 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, se notifica para la inscripción en el Registro General de Protección de Datos que el Ayuntamiento de Jimena mediante la Ordenanza de publicada en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén con número ha constituido el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de Jimena.

A estos efectos se acompaña la notificación del acuerdo del Pleno que aprobó la Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Jimena, así como la propia Ordenanza.

EL ALCALDE

Fdo. _____

En _____ a _____ de _____ de 2.009

A LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 BOLETÍN OFICIAL Pág. 4497

- Modificación de datos inscritos (Anexo VIII).

FORMULARIO DE MODIFICACIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

DATOS DE LA SOLICITUD

Núm. de Registro de Entrada de la Solicitud a Modificar*:	
TITULAR 1	
Nombre*:	
Apellido 1*:	
Apellido 2*:	
DNI/NIE*:	
TITULAR 2	
Nombre*:	
Apellido 1*:	
Apellido 2*:	
DNI/NIE*:	

MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN

<p>MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN</p> <p>Indique cuál o cuáles son los motivos de la solicitud de modificación de la inscripción:</p>

Pág. 4498 BOLETÍN OFICIAL Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

DATOS A MODIFICAR

1. DATOS DEL/OS SOLICITANTE/S

TITULAR 1						
Nombre *:						
Apellido 1 *:						
Apellido 2 *:						
Fecha de Nacimiento *:					Sexo *:	
DNI/NIE *:						
Nacionalidad *:						
Municipio en el que se encuentra empadronado:						
Dirección *:						
Tipo vía:	Nombre vía:	Nº:	Escalera:	Piso:	Puerta:	
Código Postal *:			Localidad *:		Provincia *:	
Teléfono:			Teléfono Móvil:		e-mail:	
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)						
TITULAR 2						
Nombre *:						
Apellido 1 *:						
Apellido 2 *:						
Fecha de Nacimiento *:					Sexo *:	
DNI/NIE *:						
Nacionalidad *:						
Municipio en el que se encuentra empadronado:						
Dirección *:						
Tipo vía:	Nombre vía:	Nº:	Escalera:	Piso:	Puerta:	
Código Postal *:			Localidad *:		Provincia *:	
Teléfono:			Teléfono Móvil:		e-mail:	
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)						

2. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA

Nombre	Apellido 1	Apellido 2	Fecha Nacimiento	DNI/NIE	Nacionalidad	Sexo
1º	-----					
2º	-----					
3º	-----					
4º	-----					
5º	-----					
6º	-----					
7º	-----					
Datos de empadronamiento: (A rellenar por la Administración)						



Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010 **BOLETÍN OFICIAL** Pág. 4499

3. DATOS ECONÓMICOS

	Ingresos económicos (1)	Tipo de Declaración IRPF(2)	Año de ingresos
Titulares	1º		
	2º		
Otros miembros:	1º		
	2º		
	3º		
	4º		
	5º		
	6º		
	7º		

Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año.....es de..... Euros.

(Nº veces IPREM) (A rellenar por la Administración)

(4) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no se presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos.

(5) Hará constar si la Declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración

4. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección (1):

	Grupo de especial protección:												
		JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
Titulares	1º												
	2º												
Otros miembros:	1º												
	2º												
	3º												
	4º												
	5º												
	6º												
	7º												

(6) Se indican a continuación los grupos de especial protección:

- JOV Jóvenes, menores de 35 años
- MAY Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años
- FNM Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre
- FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo
- VVG Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial
- VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo
- RUP Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
- EMI Emigrantes retornados
- DEP Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio
- DIS Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre
- RIE Situación o riesgo de exclusión social.

5. DOCUMENTACION ADJUNTA

Pág. 4500 **BOLETÍN OFICIAL** Núm. 99 / 3 de Mayo de 2010

6. VIVIENDA A LA QUE OPTA

Régimen de acceso: Propiedad Alquiler Alquiler con opción a compra

Nº de dormitorios de la vivienda a que opta:

Necesidad de vivienda adaptada por: Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:

- Vivienda en situación de ruina
- Pendiente de desahucio
- Alojamiento con otros familiares
- Vivienda inadecuada por superficie
- Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos
- Necesidad de vivienda adaptada
- Precariedad
- Formación de una nueva unidad familiar
- Otros (indicar):

8. DECLARACIÓN RESPONSABLE*

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda.....

..... Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar. Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.

He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales), teniendo carácter de preferencia:.....

9. AUTORIZO

A que la Administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

A recibir comunicaciones Correo electrónico SMS al teléfono móvil

10. LUGAR, FECHA Y FIRMA

En..... a..... de..... de.....

Firmado.....

* Campos obligatorios

AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE JIMENA.
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JIMENA





Los solares y edificaciones ruinosas incluidas son:

Índice de edificaciones y construcciones ruinosas y/o inadecuadas:

COD.	DIRECCIÓN
R1	Avda. de Andalucía, s/n
R2	Avda. Andalucía, 18
R3	Calle Granada, 16
R4	Calle Sevilla, 10
R5	Calle Cerrillo, 56
R6	Calle Cerrillo, 88
R7	Calle Cerrillo, 114
R8	Calle Cervantes, 34
R9	Calle Iglesia,, 22
R10	Calle Majada, 31
R11	Calle Majada, 59 y 61
R12	Calle Parras, 31
R13	Calle Bella, 48
R14	Calle Bella, 50
R15	Calle Madrilejo, 4
R16	Calle Madrilejo, 48
R17	Calle Plaza, 13
R18	Calle Lavadero, 37

ANEXO 4: INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUINOSAS Y SOLARES. FICHAS

Índice de solares:

COD.	DIRECCIÓN
S1	Calle Bella, 38 y 36
S2	Calle Madrilejo, s/n



Referencia catastral:		Nº:	R1
Dirección:	AVDA DE ANDALUCIA, S/N		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:	JUNTO AL NÚMERO 2		


Referencia catastral:	8583202VG0588S0001KL	Nº:	R3
Dirección:	CALLE GRANADA, 16		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8283410VG5888S0001EW	Nº:	R2
Dirección:	AVDA. ANDALUCIA, 18		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	858384VG5888S0001FW / 858383VG5888S0001TW	Nº:	R4
Dirección:	CALLE SEVILLA, 10		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			




Referencia catastral:	8383901JG5888S0001UW	Nº:	R5
Dirección:	CALLE CERRILLO, 56		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8483817VG5888S0001BW	Nº:	R7
Dirección:	CALLE CERRILLO, 114		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8483803VG5888S0001DW	Nº:	R6
Dirección:	CALLE CERRILLO, 88		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	7986805VG5878N0002JF	Nº:	R8
Dirección:	CALLE CERVANTES, 34		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			




Referencia catastral:	8185403VG5888S0001IW	Nº:	R9
Dirección:	CALLE IGLESIA,, 22		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8285617VG5888N0001GJ	Nº:	R11
Dirección:	CALLE MAJADA, 59 Y 61		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			

Referencia catastral:	8285507VG5888N0001JJ	Nº:	R10
Dirección:	CALLE MAJADA, 31		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8384305VG5888N0001QJ	Nº:	R12
Dirección:	CALLE PARRAS, 31		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			




Referencia catastral:	8486244VG5888N0501SJ	Nº:	R13
Dirección:	CALLE BELLA, 48		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8386261VG5888N0001RJ	Nº:	R15
Dirección:	CALLE MADRILEJO, 4		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			

Referencia catastral:	8486243VG5888N0001EJ	Nº:	R14
Dirección:	CALLE BELLA, 50		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			


Referencia catastral:	8186403VG5888N0002 FK	Nº:	R16
Dirección:	CALLE MADRILEJO, 48		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			



Referencia catastral:	8185903VG5888N0001TJ	Nº:	R17
Dirección:	CALLE PLAZA, 13		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			

Referencia catastral:	838611116VG5888N0001YJ - 8386115VG5888N0001BJ	Nº:	S1
Dirección:	CALLE BELLA, 38 Y 36		
Foto			
Edificio / Solar	SOLAR		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			

Referencia catastral:	8486258VG5888N0001LJ	Nº:	R18
Dirección:	CALLE LAVADERO, 37		
Foto			
Edificio / Solar	EDIFICIO		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			

Referencia catastral:	SIN REF. CAT. PARCELA 258	Nº:	S2
Dirección:	CALLE MADRILEJO, S/N		
Foto			
Edificio / Solar	SOLAR CON CONSTRUCCION		
Fecha Actualización	may-18		
Observaciones:			