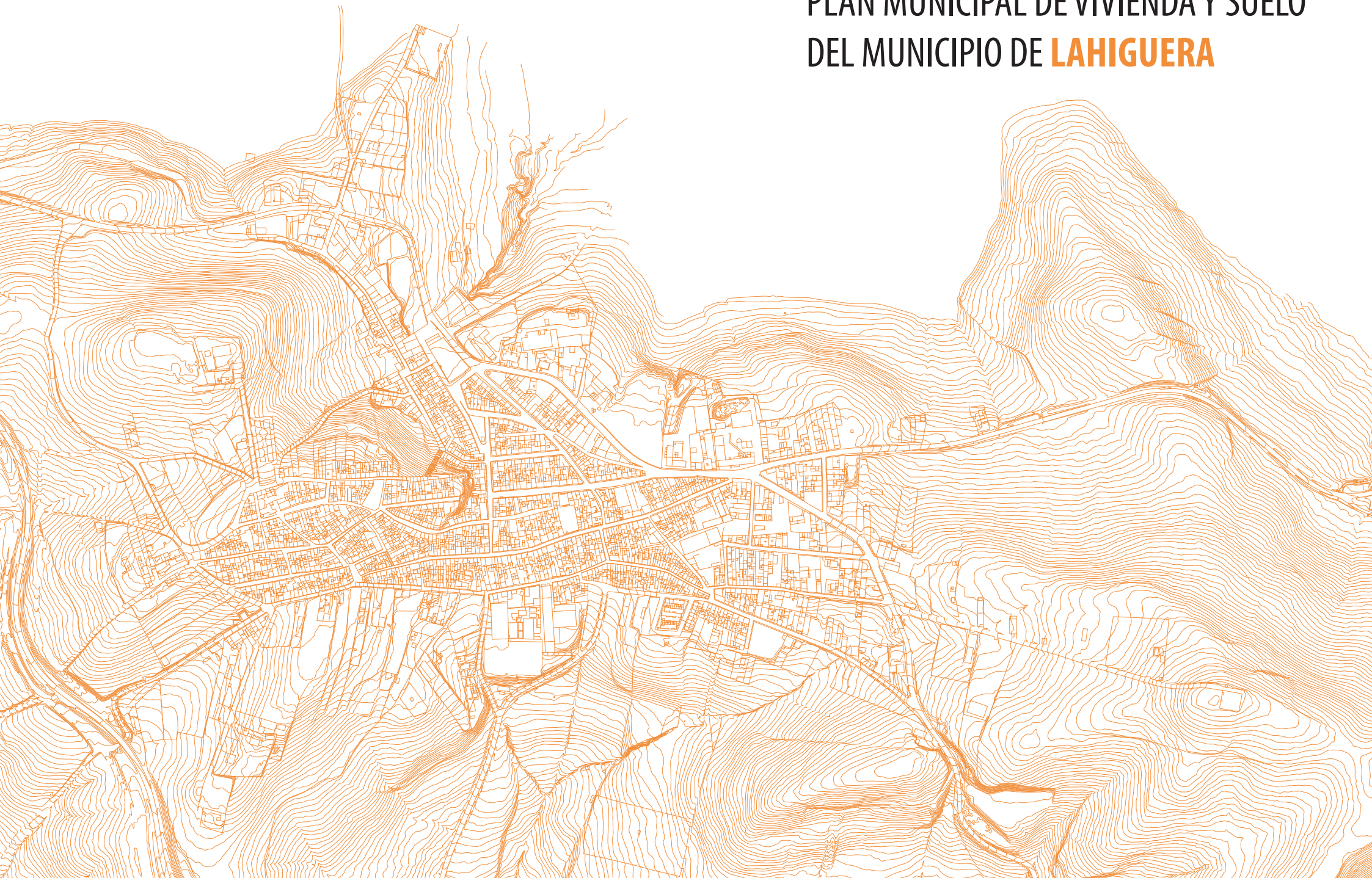


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE **LAHIGUERA**



A petición del Ayuntamiento de Lahiguera se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo con las subvenciones de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación de Jaén, siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Julio 2018



Equipo redactor:

BLD Paisaje Urbano

Rocío Martín Bautista

Emma Luengo López

Rosana Peña Díaz

Correo electrónico: bldpaisajebano@gmail.com

BLD Paisaje Urbano forma parte del estudio de arquitectura Capa Cinco Arquitectura

Emma Luengo López

Rocío Martín Bautista

Nayra Fernández-Valencia Caballero

Rosana Peña Díaz

Beatriz Mellado Fernández-Palma

Avenida de la Constitución 4, 3º derecha, oficina 1. Granada.

Correo electrónico: info@capacincoarquitectura.com

Teléfono: 858 81 24 58



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1. Generalidades

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Metodología y objetivos del PMVS
- 1.3. Vigencia PMVS

2. Marco legislativo

BLOQUE 1. Información y diagnóstico

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

- 3.1. Introducción
- 3.2. Información preliminar
- 3.3. Análisis sociodemográfico
 - 3.3.1. Metodología
 - 3.3.2. Principales indicadores
 - 3.3.3. La población de Lahiguera
 - 3.3.4. Proyección de la población en Lahiguera
- 3.4. Previsión de hogares a través de la proyección sociodemográfica

4. Colectivos en riesgo de exclusión social

- 4.1. Introducción
- 4.2. Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social
 - 4.2.1. Violencia de género
 - 4.2.2. Mujeres en situación vulnerable
 - 4.2.3. Mayores en situación vulnerable
 - 4.2.4. Menores en situación vulnerable
 - 4.2.5. Personas sin hogar
 - 4.2.6. Desahucios

5. Perfil del demandante de vivienda protegida

- 5.1. Introducción
- 5.2. Metodología
- 5.3. Caracterización de los demandantes
 - 5.3.1. Edad de los demandantes
 - 5.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes
 - 5.3.4. Tipología del hogar demandado
 - 5.3.5. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida
 - 5.3.6. Nivel de ingresos y renta media esperada
 - 5.3.7. Renta media de los demandantes
 - 5.3.8. Renta media de la unidad familiar
 - 5.3.9. Grupos de especial protección del registro de demandantes

6. Vulnerabilidad urbana del parque de viviendas

- 6.1. Introducción
- 6.2. Viviendas según licencias
- 6.3. El parque de viviendas
 - 6.3.1. Densidad de viviendas
 - 6.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas
 - 6.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios
- 6.4. Análisis del estado del parque de viviendas
- 6.5. Viviendas deshabitadas
- 6.6. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas
- 6.7. Detección de infravivienda
- 6.8. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación
- 6.9. Áreas de rehabilitación integral

7. Análisis del planeamiento

7.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	53	11.1.3. Medidas de carácter habitacional	
7.2. La vivienda en la Planificación Subregional	53	11.1.4. Parque público residencial	
7.3. El Planeamiento Urbanístico	53	11.2. Actuaciones en materia de rehabilitación	70
7.3.1. Planeamiento General Vigente		11.2.1. Eliminación de infravivienda	
7.3.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)		11.2.2. Rehabilitación residencial	
7.3.3. Clasificación y categorías de suelo		11.2.3. Rehabilitación urbana	
7.3.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento		11.3. Programación	71
8. Viviendas protegidas y alojamientos transitorios	57	11.4. Evaluación económica - financiera	71
8.1. Titularidad y número de las viviendas protegidas	57	11.5. Recursos municipales	72
8.2. Titularidad y número de los solares destinados a vivienda protegida	57	11.5.1. Recursos personales	
8.3. Alojamientos transitorios	57	11.5.2. Recursos económicos	
9. Patrimonio municipal	58	11.5.3. Recursos materiales	
9.1. Patrimonio municipal de viviendas	58	11.6. Inventario de fichas	72
9.2. Patrimonio municipal de suelo	58	11.7. Plano propuesta de viviendas de promoción pública y su localización	73
		11.8. Previsión de reserva de VP en el planeamiento general vigente	75
		11.9. Actuaciones para rehabilitación del parque residencial privado	80
		12. Gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	81
		12.1. Modo e instrumentos de seguimiento	81
		12.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	81
		13. Plan de comunicación y participación	83
		13.1. Introducción	83
		13.2. Programa de participación y colaboración	83
		13.3. Propuestas de acciones de comunicación	83
		13.4. Participación ciudadana	83
		CONCLUSIONES BLOQUE 2	
		ANEXOS	
		Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida	97

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

1. Generalidades

1.1. Antecedentes

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Lahiguera se ha elaborado en cumplimiento a las obligaciones encomendadas a los municipios que se establecen en la Ley 1/2010, cuyo artículo 13 especifica 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.

Este PMVS se ha redactado a petición del Ayuntamiento de Lahiguera, con las subvenciones de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación de Jaén, siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como las recomendaciones formuladas por la Oficina Técnica del Servicio de Rehabilitación y Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Jaén.

1.2. Metodología y objetivos del PMVS

Se pueden distinguir dos momentos en la elaboración del PMVS que llevarán a la formulación del Programa de Actuación del Plan.

En primer lugar, se realizará un trabajo de obtención de información y análisis en las siguientes materias:

- estudio de la demografía del municipio
- estudio de la demanda actual de vivienda en el municipio y de su proyección futura
- descripción del parque residencial existente indicando su estado (necesidad de rehabilitación, infravivienda y ruina), edad de las viviendas y si están en uso o vacías.
- estudio de la oferta de vivienda en el municipio y su comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.
- estudio del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a partir del cual se extraerá información cualitativa y cuantitativa sobre la demanda de vivienda protegida

del municipio, del número y características de las personas y hogares que precisan de vivienda protegida o social .

- estudio y evaluación de los recursos del municipio para satisfacer la demanda de vivienda detectada mediante la oferta en materia de vivienda del planeamiento urbanístico vigente , el Patrimonio Municipal de vivienda y suelo, los recursos materiales y organizativos del ayuntamiento, etc.

En un segundo momento de la elaboración del PMVS se abordarán los objetivos y estrategias que establezca el ayuntamiento, apoyándose en el estudio previo y en los objetivos generales definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de urbanismo y vivienda. A partir de estos objetivos y estrategias se formulará el Programa de Actuación del Plan que contendrá:

- descripción pormenorizada de las actuaciones
- evaluación económica de las actuaciones
- gestión y fuentes de financiación de las actuaciones
- programación temporal
- resultados perseguidos y los indicadores para evaluar el grado de obtención de dichos objetivos.

El objetivo último del PMVS es, por una parte, definir las políticas locales en materia de vivienda y, de otra, posibilitar el acuerdo de estas políticas entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento.

Por último, destacar la participación ciudadana como necesaria para abordar la toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes junto a la formulación de propuestas. Desde el inicio de los trabajos e integrado en el Plan debe haber un Plan de Comunicación y Participación que contendrá:

- Fase de estudios y prediagnóstico, donde se procederá a los primeros contactos con la ciudadanía para la recogida de información.
- Fase de elaboración del Programa de Actuación, donde se procederá a dar información a la población y recibir las propuestas.

1.3. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2018 a 2023, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio.

Introducción

2. Marco legislativo

El PMVS se redacta en el marco de las competencias que otorgan a los ayuntamientos la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, con el fin de 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. Las consecuencias de la aplicación de este artículo son, por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública, y no como objeto exclusivo del derecho privado; y por otra, derivada de la primera, la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

En el derecho a una vivienda “digna y adecuada” se trasluce la necesidad de regular, no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble), sino también la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho.

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. En el artículo 56 del Estatuto de Autonomía se establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, aunque en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª y 149.1.18ª de la Constitución.

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.

Dentro de la legislación a nivel estatal habría que destacar el **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**. Hasta la aprobación de este último Plan Estatal de Vivienda, los planes fomentaban la producción de un volumen creciente de viviendas, se basaban en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apostaban, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda. La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

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

A partir de la entrada en vigor de la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**, existe 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 con la creación de los Patrimonios Públicos de Suelo cuyo fin será garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún tipo de protección pública.

La **Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo**, que modifica y complementa determinados aspectos de la LOUA con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas en todos los municipios andaluces. De esta forma se pretende facilitar el acceso de los ciudadanos 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.

La **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial. Esta ley fue modificada por la **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda** en la que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna. Esta ley está basada en el concepto de que la vivienda es un elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: así, la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico supone, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

Con la aprobación de la **Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía** se atribuye al municipio la competencia en la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y su participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. También formarán parte de la competencia de los municipios la promoción y gestión de la vivienda, la adjudicación de las viviendas protegidas y el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, que constituyen la planificación de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El plan vigente en la actualidad, mediante **Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**, se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

Mediante la aprobación del **Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, se fija el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida es la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida. Estos Registros son gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque la información de que dispongan se pondrá a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda

Introducción

protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales. Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por cambios de las circunstancias de las familias inscritas.

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite que puedan ser inscritas en el Registro aquéllas que, teniendo otra vivienda en propiedad, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares. Las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida podrán regular la puesta a disposición de la primera vivienda a la Administración titular del Registro, o la cesión a la misma de la propiedad, o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro puedan elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, respetando en todo momento los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

Mediante el presente decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por **Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**. La modificación recoge temas tan importantes como el paso de la competencia del otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica, a manos de los municipios; la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social o que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

BLOQUE 1

BLOQUE 1. Información y diagnóstico

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción

El objetivo de este capítulo del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo es la elaboración de un análisis previo tanto de la población como del parque de viviendas con el fin de planificar la futura demanda de vivienda.

Se realiza un trabajo de obtención de información y análisis de la misma en cuanto a la demografía del municipio y de la demanda actual de vivienda y su proyección futura.

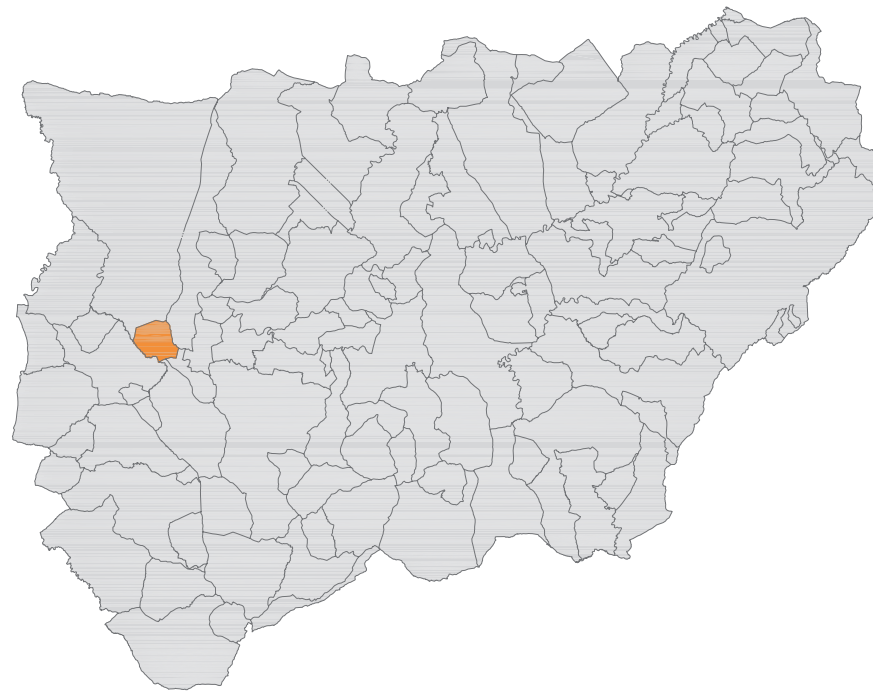


Fotografía aérea año 1956

3.2. Información preliminar

El municipio de Lahiguera se localiza al este de la capital de Jaén, a unos 30 km de la capital, en la comarca de la Campiña de Jaén. Limita al norte con el municipio de Andújar, al oeste con Arjona, al sur con Torredelcampo y Fuerte del Rey, y al este con Villanueva de la Reina, todos pertenecientes a la provincia de Jaén.

Con un término municipal de 44,75 km², Lahiguera está compuesto por un sólo núcleo. El grueso de la población se concentra íntegramente en Lahiguera.



Situación del municipio de Lahiguera en la provincia de Granada

3.3. Análisis sociodemográfico

3.3.1. Metodología

La evolución de la población es el resultado de la combinación de unos componentes dinámicos que afectan al crecimiento de dicha población y que son necesarios para realizar una estimación de las futuras necesidades de vivienda en el municipio.

Con el análisis de estos componentes como son la natalidad, la mortalidad, el resultado del crecimiento vegetativo y las migraciones, se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población generando una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones.

3.3.2. Principales indicadores

Natalidad

El índice de natalidad expresa la relación entre el número de nacimientos que se producen en un período de tiempo y el número total de individuos de una población.

En España y en general, en los países desarrollados, el índice de natalidad es bajo debido a la reducción en el número de hijos y a que la edad para tener descendencia es cada vez mas alta. A esto se unen múltiples aspectos como el cambio de ideología sociocultural, aumento del nivel educativo, el cambio del papel de la mujer en la sociedad además de toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

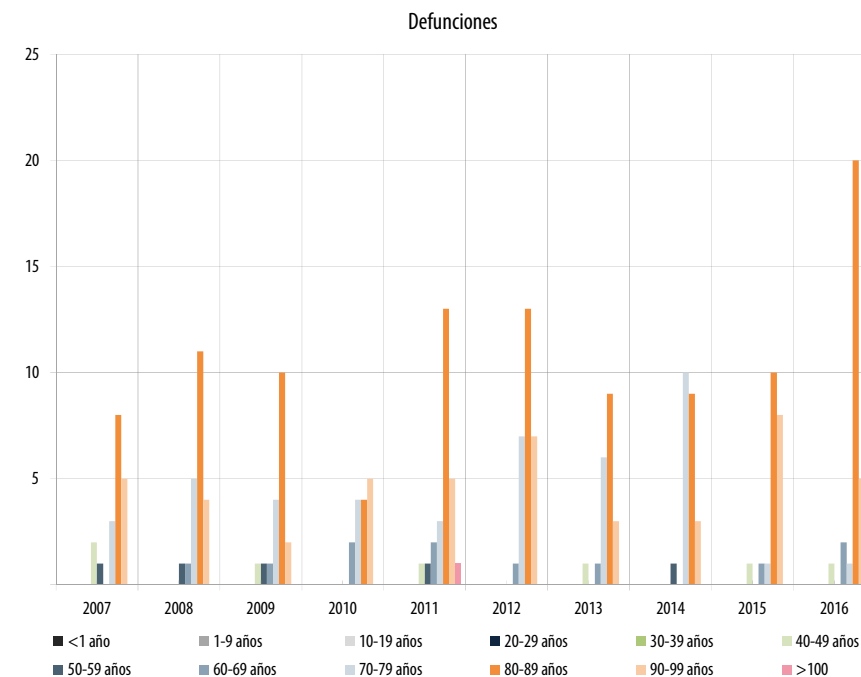
Como se puede observar en la tabla, la natalidad de Lahiguera se mantiene constante con una media de 13 nacimientos al año y con un máximo de 22 nacimientos en 2008.

Mortalidad

A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en el envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos de las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos y en general un estilo de vida más saludable, que han permitido alargar la longevidad de la población. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil, la sociedad necesita engendrar

menos hijos para asegurar su reproducción.

Como se puede observar en el gráfico, la mayor parte de las defunciones a lo largo de los años coinciden con edades superiores a 70 años, con el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años, manteniéndose el índice de mortalidad con pocas variaciones en los últimos años.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Teniendo en cuenta el análisis de los nacimientos y defunciones, se puede observar en la siguiente tabla que el crecimiento vegetativo de Lahiguera ha ido decreciendo en los últimos años con su punto mas bajo en el año 2016.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacimientos	17	22	13	9	17	11	12	12	7	11
Defunciones	36	22	19	15	26	28	20	23	21	29
Crecimiento vegetativo	-3	-	-6	-6	-9	-17	-8	-11	-14	-18

Movimiento Natural de la Población

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Migraciones

El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar.

Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población.

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, condicionará en mayor medida la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.

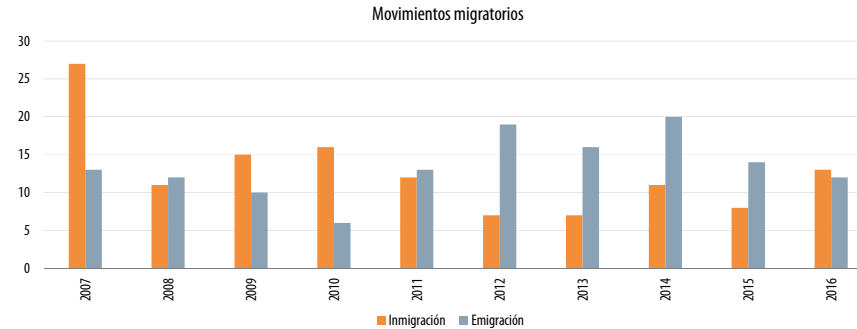
Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, situación geográfica, accesibilidad, etc), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas migratorias que puedan adoptarse.

Como se puede ver en la tabla, a partir del año 2008 la población ha ido decreciendo progresivamente hasta la actualidad. Los años de mayor inmigración han sido 2008 y 2011, provenientes en su mayoría de África.

Año	Europa	África	Asia	América	España	Inmigración total	Población total
2007	-	2	-	1	-	3	1.884
2008	1	3	-	1	-	5	1.892
2009	-	-	-	-	-	-	1.886
2010	-	1	-	-	-	1	1.878
2011	-	4	-	-	-	4	1.878
2012	-	-	-	-	-	-	1.856
2013	-	-	-	-	-	-	1.833
2014	-	-	-	2	-	-	1.804
2015	-	-	-	-	-	-	1.783
2016	-	1	-	-	-	1	1.771

Población según las nacionalidades

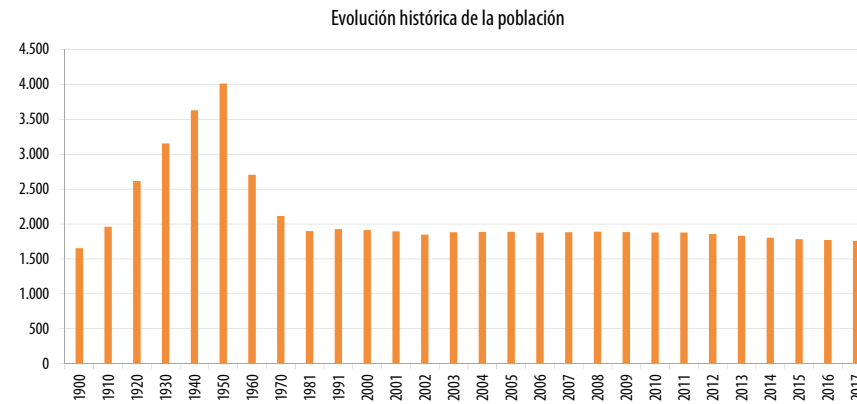
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes



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

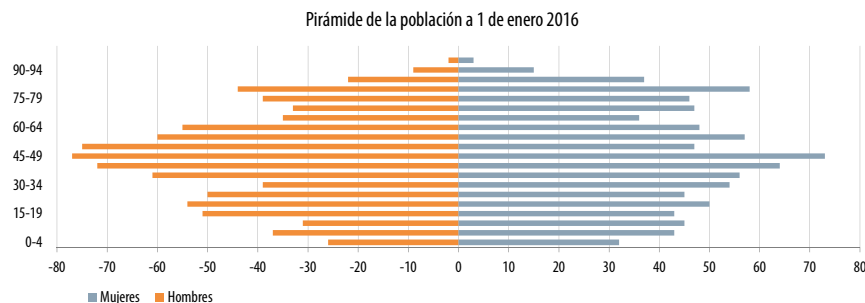
3.3.3. La población de Lahiguera

Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2017 el municipio de Lahiguera asciende a 1.759, concentrándose toda la población en el núcleo de Lahiguera. En cuanto a estructura, 862 son hombres y 897 son mujeres.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Lahiguera alcanza su máximo en el año 1950 con 4.009 habitantes, un total de 2.250 habitantes más que en la actualidad. Desciende un 67% a partir de la década de los 60 debido a las emigraciones que se sucedieron en los siguientes años provocadas por necesidades económicas.



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

En la gráfica de pirámide población, aunque es bastante homogénea cabe resaltar que:

- En general la población de Lahiguera es joven, los mayores de 60 años componen el 29,87% del total.
- El grueso de población masculina y femenina se concentran en edades comprendidas entre los 15-64 años, disminuyendo el grueso de personas mayores a partir de los 65 años.

En los últimos 10 años, Lahiguera ha sufrido un decrecimiento poblacional de -7,02%.

Si se compara la evolución de la población de Lahiguera con respecto a la de la provincia de Jaén en los últimos 10 años, se observa que en Lahiguera la población tiene una tendencia decreciente en la última década. En cambio, en la provincia, la población no comienza a decrecer hasta el 2013, y a un ritmo más lento que en Lahiguera.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lahiguera	1.892	1.886	1.878	1.878	1.856	1.833	1.804	1.783	1.771	1.759
	0,42%	-0,32%	-0,42%	0,00	-1,17%	-1,24%	-1,58%	-1,16%	-0,67%	-0,68%
Provincia de Jaén	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297	915.392
	0,90%	1,94%	0,69%	1,17%	0,71%	-0,18%	-0,39%	0,01%	-0,23%	-0,21%

Tasa de crecimiento de la población

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

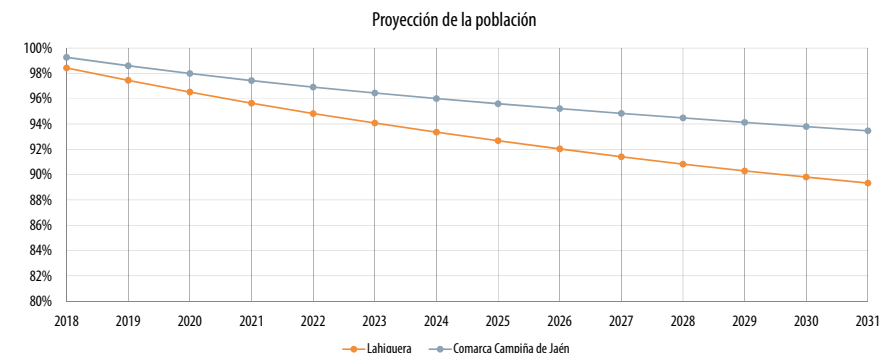
3.3.4. Proyección de la población en Lahiguera

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Lahiguera se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (natalidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto

de vista estadístico.

En la tabla de las poblaciones proyectadas de los municipios pertenecientes a la comarca de la Campiña de Jaén, se observa que la tendencia general de todos los municipios es la disminución de la población en los próximos 13 años. Se prevé una disminución de la población total de la comarca de más de 3.885 habitantes.

En la siguiente gráfica de la proyección de la población se ha realizado una estimación de la variación de la población hasta el 2031 expresada como porcentaje de la población del 2017, haciendo una comparativa de la proyección para Lahiguera y la proyección para la comarca de la Campiña de Jaén.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

En la gráfica se observa como la población de Lahiguera disminuye un 9%, mientras que la de la comarca disminuye un 12% en los próximos 13 años.

Según el padrón de habitantes, en el año 1998 Lahiguera tenía un total de 1.921 habitantes, disminuyendo a 1.759 habitantes en el 2017. Esto supone una tasa de crecimiento de -0,008 por mil habitantes. En base a esta tasa de crecimiento, se ha calculado la proyección de la población para 2023 y 2031, observando que, mientras el IECA prevé que la población disminuirá hasta los 1.571 habitantes, la mencionada tasa apunta a un decrecimiento más moderado.

Proyección para 2023	1.686
Proyección para 2031	1.576

3.4. Previsión de hogares a través de la proyección sociodemográfica

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen.

Nº personas	1	2	3	4	5	>6	Total
Nº hogares	120	183	133	164	51	*	660

Número de hogares por tamaño. Censo 2011

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

Los hogares existentes en Lahiguera están compuestos por dos o cuatro personas en su mayoría.

Según el censo del 2011, el tamaño medio del hogar en Lahiguera es de 2,80, por lo que para una proyección de población en 2031 de 1.571 habitantes, se estiman 561 hogares, una cifra sensiblemente menor a los 660 hogares censados en el 2011.

Principales indicadores del hogar	
Tamaño medio del hogar	2,80
Hogares con todos sus miembros españoles	100%
Hogares con alguno de sus miembros extranjero	*
Número de núcleos en el hogar	0,79
Hogares con una única generación presente	45,06%
Hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	*
Núcleos mono parentales	*
Núcleos de familia numerosa	*

Principales indicadores de la estructura del hogar

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Andújar	37.517	37.319	37.139	36.976	36.827	36.691	36.566	36.449	36.335	36.225	36.116	36.007	35.897	35.788
Arjona	5.514	5.474	5.437	5.403	5.371	5.343	5.318	5.295	5.273	5.252	5.232	5.213	5.196	5.179
Arjonilla	3.615	3.587	3.560	3.535	3.513	3.492	3.472	3.455	3.438	3.421	3.406	3.392	3.378	3.364
Arquillos	1.878	1.866	1.855	1.845	1.837	1.829	1.822	1.815	1.810	1.805	1.800	1.795	1.791	1.787
Cazalilla	828	817	807	798	789	781	774	767	761	755	750	746	741	737
Escañuela	941	937	934	931	928	925	923	920	918	916	915	913	911	910
Espelúy	687	681	676	672	667	663	659	655	651	648	645	642	639	636
Lahiguera	1.731	1.714	1.698	1.682	1.668	1.655	1.642	1.630	1.619	1.608	1.598	1.588	1.580	1.571
Lopera	3.697	3.667	3.639	3.614	3.591	3.570	3.550	3.531	3.513	3.495	3.477	3.460	3.443	3.426
Marmolejo	6.826	6.754	6.687	6.625	6.566	6.513	6.463	6.416	6.372	6.331	6.292	6.256	6.222	6.190
Villanueva de la Reina	3.164	3.138	3.114	3.091	3.070	3.050	3.032	3.014	2.997	2.981	2.966	2.952	2.938	2.925
TOTAL	66.398	65.954	65.546	65.172	64.827	64.512	64.221	63.947	63.687	63.437	63.197	62.964	62.736	62.513

Poblaciones Proyectadas de los municipios de la Comarca de la Campiña de Jaén

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Bloque 1

4. Colectivos en riesgo de exclusión social

4.1. Introducción

El problema de la vivienda se trata de un problema que afecta en su mayoría a los más excluidos y que agrava dificultad en los procesos de inclusión social. Cierto es que los mecanismos del mercado no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos, y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento para toda la población.

En los últimos veinte años, los precios de la vivienda en España se han ido incrementando con comportamientos especulativos que han llevado al encarecimiento de la vivienda muy por encima de las tasas de inflación. Esto ha provocado la exclusión de los sectores más desfavorecidos al mercado, acentuando además barrios degradados, viviendas inadecuadas y malas condiciones en la habitabilidad.

El Plan Municipal de la Vivienda incluye un análisis que trata de determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial en Lahiguera o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.
- Mujeres en situación vulnerable, denominación que incluye las mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales.
- Adultos Mayores en situación vulnerable: mayores que viven solos.
- Menores en situación vulnerable, es decir, que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.
- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas.

4.2. Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social

4.2.1. Violencia de género

Se considera violencia de género cualquiera de las situaciones siguientes:

- Violencia física, que incluye cualquier acto de fuerza contra el cuerpo de la mujer, con resultado o riesgo de producir lesión física o daño.
- Violencia psicológica, que incluye toda conducta, verbal o no verbal, que produzca en la mujer desvalorización o sufrimiento a través de amenazas, humillaciones o vejaciones, exigencia

de obediencia o sumisión, coerción, insultos, aislamiento, culpabilización o limitaciones de su ámbito de libertad.

- Violencia económica, que incluye la privación intencionada, y no justificada legalmente, de recursos para el bienestar físico o psicológico de la mujer y de sus hijos o la discriminación en la disposición de los recursos compartidos en el ámbito de la pareja.

- Violencia sexual y abusos sexuales, que incluyen cualquier acto de naturaleza sexual forzada por el agresor o no consentida por la mujer.

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer.

En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

No se aportan datos de los servicios sociales de Lahiguera en cuanto a mujeres que han denunciado malos tratos y tienen una medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación ni mujeres que en algún momento han denunciado malos tratos, tengan o no alguna medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación vigente en el año 2017.

4.2.2. Mujeres en situación vulnerable

En este apartado se consideran mujeres en situación vulnerable a las que son cabeza de familia en hogares monoparentales.

Las causas del incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se debe, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras. Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendría un papel protagonista.

Según los datos del INE. Censo de Población y Viviendas 2011, se desonocen el número de los núcleos monoparentales en los que la mujer es cabeza de familia debido a errores de muestreo.

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Lahiguera de los usuarios de su servicio, hay 10 mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales en situación vulnerable.

4.2.3. Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante proble-

ma: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilidades de las familias.

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

En el año 2007 en Lahiguera, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 473 personas mayores de 65 años, este número ha descendido situándose en el año 2016 en 426, lo que supone un 14,19% de la población total de Lahiguera. De este colectivo, el 64,55% supera los 75 años de edad, con un total de 275 personas en 2016.

Mayores de 65 años:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
473	472	475	466	467	446	445	434	432	426

Mayores de 75 años:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
226	241	253	270	278	272	277	276	267	275

Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Lahiguera de los usuarios de su servicio, hay 20 mayores que viven solos y que han demandado algún tipo de ayuda.

4.2.4. Menores en situación vulnerable

Se consideran menores en situación vulnerable a los integrantes de familias en situación de exclusión social, menores en riesgo, etc.

Según los datos aportados por los servicios sociales de Lahiguera, de los usuarios de su servicio, No hay menores en situación vulnerable en el municipio.

4.2.5. Personas sin hogar

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria dado que no hay recursos suficientes para trabajar con todas ellas de cara a implementar procesos de incorporación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle periodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Lahiguera de los usuarios de

su servicio no hay personas sin hogar.

4.2.6. Desahucios

Con la llegada en 2008 de una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española, se ha puesto de manifiesto que muchas familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este contexto, desde el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, se ha iniciado la lucha contra los desahucios en Andalucía con la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para garantizar la función social de la vivienda que no ha llegado a desplegar todos sus efectos toda vez que se encuentra parcialmente suspendida por el Tribunal Constitucional, como consecuencia del recurso presentado por el Gobierno de España.

Por otra parte, la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, mediante su disposición adicional tercera, añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2012, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios. Es concebido como un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

Prevención

Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la

Bloque 1

reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

Protección

Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Según los datos aportados por los servicios sociales de Lahiguera, de los usuarios de su servicio, no hay personas desahuciadas que hayan solicitado alguna ayuda.

5. Perfil del demandante de vivienda protegida

5.1. Introducción

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de Lahiguera. El objetivo fundamental es conocer tanto los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida y sus principales características sociales y familiares para poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

Las políticas públicas destinadas a promover la Vivienda Protegida tratan de ampliar las posibilidades de acceso a aquella población que, por no disponer de un nivel de renta suficiente, no pueden hacer frente al precio actual de la vivienda libre.

Para ello, la calificación de una vivienda protegida exige, entre otras, una limitación en el precio máximo de la vivienda, así como establece una serie de ayudas a los adquirentes con el objetivo de reducir la renta dedicada al pago de la vivienda en venta o en alquiler.

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, es un instrumento que:

- Proporciona información actualizada sobre necesidades de vivienda, permitiendo a las administraciones locales y a la comunidad autónoma correspondiente adecuar sus políticas de vivienda y suelo.
- Establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

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

para la vivienda protegida y el suelo.

Lahiguera tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 114, de fecha de 15 de junio de 2018, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Lahiguera y regular su funcionamiento.

El artículo 9 de esta ordenanza recoge los criterios de selección de los adjudicatarios de vivienda y en el artículo 10 el procedimiento de adjudicación.

5.2. Metodología

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía y en los datos facilitados por el Ayuntamiento de Lahiguera.

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta. Dicha estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) de la renta familiar ponderada.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

5.3. Caracterización de los demandantes

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.

	Solicitudes e inscripciones				Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Inscripciones activas	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Lahiguera	3	6	-	-	0	0,00%	3	100%	1	-	-	-
Provincia de Jaén	9.020	13.124	6.744	6.744	3.320	49,23%	3.424	50,77%	729	426	355	105

Fuente: Ayuntamiento Lahiguera. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Fuente: Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: estadística mensual mes de noviembre de 2017

Bloque 1

Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

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. 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.

El Registro de Demandantes del municipio de Lahiguera se encuentra actualizado. A fecha de mayo de 2018 hay 3 solicitudes, por lo que todos los datos estadísticos que se van a tomar son relativos a las solicitudes.

El 100% de los solicitantes son hombres. Ninguno de los solicitantes tiene necesidad de vivienda adaptada.

Según la ordenanza reguladora de Lahiguera, la antigüedad en el registro y las personas dentro del grupo de Especial Protección tendrán más puntuación.

Si se comparan los datos del municipio de Lahiguera con los de Jaén, se observa que en el caso de Jaén el porcentaje de demandantes según la distribución de sexo es similar.

5.3.1. Edad de los demandantes

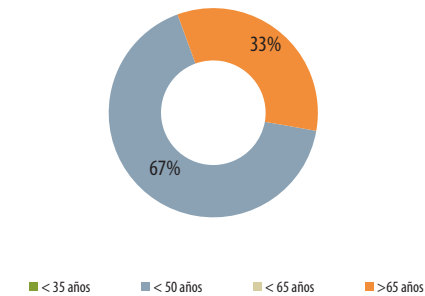
Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

De las solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de Lahiguera destacan las que pertenecen al grupo de edad situado entre 35 y 50 años con 2 de las solicitudes (67 %) y los demandantes mayores de 65 años son 1 (33%).

Así, los jóvenes se sitúan como los principales usuarios del registro, al tiempo que el número de estos se reduce a medida que se incrementa la edad.

Las dificultades del acceso a la vivienda de los jóvenes no son nuevas. La baja proporción de viviendas en alquiler y sus altas rentas, las dificultades de consolidación laboral, las elevadas tasas de desempleo juvenil, etc., han contribuido a hacer del acceso a la vivienda de los jóvenes un problema común.

Edad del demandante



Fuente: Ayuntamiento Lahiguera. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

5.3.2. Composición de la unidad familiar

Se considera unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente, y si los hubiere:

- Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

2. En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y cumplan los requisitos del apartado anterior.

Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

Será causa denegatoria de la solicitud el hecho de que el integrante de una unidad familiar o 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. Excepto las unidades familiares que tengan compartida la guarda y custodia de los hijos.

La solicitud de inscripción al registro debe incluir los nombres, apellidos, fecha de nacimiento, nacionalidad, DNI (mayores de 14 años) y sexo, de cada uno de los miembros de la unidad familiar (aparte de los solicitantes primero y segundo). Igualmente, deberán incluir los ingresos económicos de estos para cada uno de los miembros de la unidad familiar.

En Lahiguera el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia asciende a 6.

Los dos grupos de especial protección que guardan relación directa con la composición de la unidad familiar son las familias monoparentales y las numerosas.

Se entiende como familias monoparentales a las formadas por un progenitor (madre o padre) y uno o varios hijos, excluyendo de este cálculo los hogares unipersonales. El incremento de estos nuevos hogares se debe a cuestiones demográficas, pero también, al cambio en las condiciones de vida y de las situaciones de convivencia. Un aspecto relevante, por ejemplo, es la cantidad de hogares monoparentales que pueden formarse como resultado de la ruptura del núcleo familiar debido a causas diferentes.

En Lahiguera se desconoce el número de hogares monoparentales, según los datos obtenidos por el Censo de Población y Vivienda del 2011 del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, aunque 1 de ellos ha solicitado vivienda protegida.

Se entiende por familia numerosa la integrada por uno o dos ascendientes, con tres o más hijos o hijas, sean o no comunes.

Ninguna familia con más de 5 miembros han solicitado inscribirse en el Registro de Demandante de Vivienda Protegida.

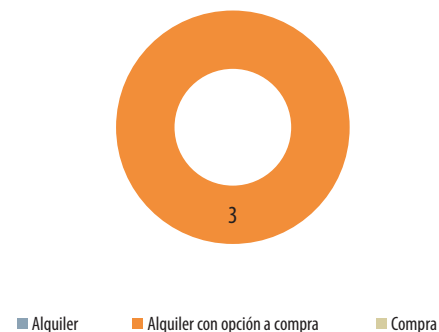
5.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Como se puede observar en el gráfico, el régimen de alquiler con opción a compra es el único régimen demandado por los habitantes de Lahiguera que han solicitado inscribirse en el registro municipal.

El régimen de alquiler con derecho a compra te permite emanciparte a cambio de una pequeña renta de alquiler para, en un futuro, poder ejecutar, si así se desea, una opción de compra descontando, del precio de venta, el 50% de lo aportado como cuotas mensuales de alquiler.

De esta forma, se demuestra la gran acogida de este programa y cómo es el que, en mayor medida, satisface las necesidades de los demandantes de una vivienda protegida.

Régimen de acceso

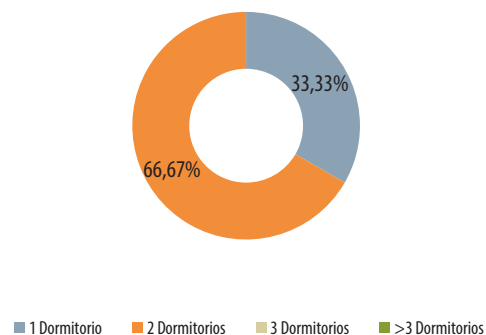


Fuente: Ayuntamiento Lahiguera. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

5.3.4. Tipología del hogar demandado

De las inscripciones del Registro de Demandantes, la demanda por tipología (nº de dormitorios) es:

Hogar demandado



Fuente: Ayuntamiento Lahiguera. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

5.3.5. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

Uno de los solicitantes del Registro de Demandante de Vivienda Protegida del municipio de Lahiguera son de nacionalidad extranjera.

5.3.6. Nivel de ingresos y renta media esperada

A menores rentas disponibles, la demanda de vivienda protegida aumenta. Por tanto, el análisis se centra en el nivel de renta medio de los hogares con respecto a otros casos, para así determinar

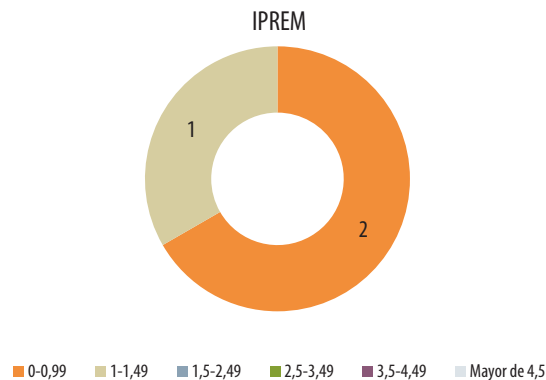
Bloque 1

la mayor o menor presión que en este aspecto arroja este indicador sobre la demanda de vivienda protegida.

La renta media declarada en el ejercicio 2015 en el municipio de Lahiguera es de 7.297 euros según el último dato aportado por el IECA.

5.3.7. Renta media de los demandantes

Los ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda nos dará un determinado IPREM.



Fuente: Ayuntamiento Lahiguera. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional -SMI- restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples - IPREM – para el año 2017 son los siguientes.

IPREM	
IPREM mensual	537,84 €
IPREM anual (12 pagas)	6.454,03 €
IPREM anual (14 pagas)	7.519,59 €

Fuente: Ley 3/2017, de 27 de junio, Presupuestos Generales del Estado para el año 2017

El IPREM permanecerá congelado al menos durante el inicio del año 2018

En el municipio de Lahiguera, los solicitantes de vivienda protegida tienen un IPREM familiar entre 0-1,49, concentrándose el 66,33% en el rango 0-0,99 IPREM.

5.3.8. Renta media de la unidad familiar

Se considerará renta media de la unidad familiar el resultado de dividir la renta anual de la familia entre el total de sus miembros computables.

A estos efectos, la renta anual se obtendrá por agregación de las rentas de cada uno de los miembros computables de la familia que obtengan ingresos de cualquier naturaleza.

Los solicitantes de vivienda protegida que deseen estar inscritos en el Registro de Demandantes deben comunicar sus ingresos anuales, si realizan una declaración conjunta o separada, y en caso de no presentar declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable. La información habrá de estar referida al año anterior vencido a la fecha de presentación de la instancia.

5.3.9. Grupos de especial protección del registro de demandantes

Los grupos de especial protección, son los así definidos en la Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo.

A continuación se detallan los grupos de especial protección y que documentación es necesaria para acreditarlo para su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Lahiguera.

JOV = Jóvenes, menores de 35 años (DNI).

MAY = Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años (DNI).

FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).

FMP = Familias monoparentales, con hijos a su cargo (Si aparece un solo cónyuge en el libro de familia, el libro; si aparecen los dos la resolución judicial de que justifique la custodia).

VVG = Víctimas de la violencia de género (Resolución judicial).

VT = Víctimas de terrorismo (Certificado de la Dirección General de Apoyo a las Víctimas de Terrorismo – Ministerio del Interior).

RUP = Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares (Resolución judicial).

EMI = Emigrantes retornados (Certificado de emigrante emitido por el área o dependencia provincial correspondiente).

DEP = Personas en situación de dependencia, de acuerdo al Decreto 168/2007, de 12 de junio (Resolución de la Consejería de Igualdad y Bienestar social).

DIS = Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (Certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido).

RIE = Situación de riesgo o exclusión social (Informe de los servicios sociales correspondientes).

CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas.

Actualmente dentro de las solicitudes (consideradas como inscripciones) se reparten entre los siguientes grupos:

Grupos de especial protección			
JOV	0	RUP	1
MAY	1	EMI	0
FNM	0	DEP	0
FMP	1	DIS	0
VVG	0	RIE	0
VT	0	CAS	0

Bloque 1

6. Vulnerabilidad urbana del parque de viviendas

6.1. Introducción

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Lahiguera. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

6.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el Ayuntamiento de Lahiguera en el periodo de 2009 al primer trimestre de 2018.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Obra nueva	Pública	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Autopromoción	5	3	2	1	2	1	0	2	0
	Privada	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	5	3	2	1	2	1	0	2	0
Obra rehabilitación	Obra mayor	1	1	0	0	2	1	1	1	0
	Obra menor	0	0	0	0	0	0	0	0	16
	Total	1	1	0	0	2	1	1	1	16
Total	6	4	2	1	4	2	1	3	16	2

Licencias de obra 2009-2018

Fuente: Ayuntamiento de Lahiguera. Elaboración propia

Con una media de 4 licencias de obra al año, este número se ha mantenido constante en los últimos 10 años, ascendiendo en el años 2017 a 16. Estas licencias de obra son en su mayoría de obra de autopromoción.

En cuanto al número de licencias según obra nueva o rehabilitación existe una mayor demanda de licencias para rehabilitación.

En cuanto a los programas de actuaciones y ayudas ejecutados por entes públicos en Lahiguera en los últimos 10 años, cabe destacar la participación del municipio en las tres últimas convocatorias del Programa de Rehabilitación autonómica de la Consejería de Fomento y Vivienda.

	2007		2008		2009	
	Solicitadas/ Concedidas	Ejecutadas	Solicitadas/ Concedidas	Ejecutadas	Solicitadas/ Concedidas	Ejecutadas
Rehabilitación autonómica	18/14	0	34/27	24	13/7	6
Programa Infravivienda						
Otros programas						
Total						

Actuaciones correspondientes a los programas de rehabilitación autonómica e infravivienda

Fuente: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Elaboración propia

6.3. El parque de viviendas

Con la recopilación de la información facilitada por el censo de población de viviendas del año 2011, las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, del trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Lahiguera, se puede elaborar un primer diagnóstico del mismo. Se incluye además un análisis del mercado de vivienda de la demanda y de la oferta en la localidad y su evolución, teniendo en cuenta especialmente la situación de la vivienda protegida.

6.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población en Lahiguera es de 39,31 habitantes/km², concentrándose 1.771 habitantes en el núcleo urbano de Lahiguera.

El parque de viviendas, al igual que la población, se concentra en el núcleo urbano.

Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	247	967	1.214

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía

Parcelas	Solares	Edificadas	Total
Superficies	41,63	32,22	73,85

*superficie: hectáreas

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía . Catastro Inmobiliario Urbanow

6.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas

Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

Número de viviendas por uso

El número de viviendas según el INE de 2011 es de 868, estas viviendas se desglosan en viviendas principales y no principales.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un descenso del número de las viviendas principales.

	Principal	Secundaria	Vacia
Nº viviendas 2001	707	30	55

	Principal	No Principal
Nº viviendas 2011	660	209

Censo de Población y Vivienda 2011. Viviendas por tipo de vivienda

Censo de Población y Vivienda 2001. Viviendas clasificadas por clase de vivienda, según municipio

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Viviendas destinadas para la venta

En abril de 2018, el portal Idealista tiene a disposición 3 viviendas en el municipio para su gestión en venta. Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra.

Según la toma de datos realizada, en el municipio hay 24 viviendas en venta.

Estado de conservación

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, el 96,60% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 2,52% tiene alguna deficiencia, y menos del 1% están en mal estado o se encuentran en estado de ruina.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	766	20	6	1

Edificios destinados a viviendas por estado del edificio

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

Número de habitaciones por vivienda

Según los datos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que existe un alto porcentaje de viviendas con 6 y 7 habitaciones.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	*	*	68	98	162	148	153

Viviendas principales según número de habitaciones

() El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo*

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

Número de edificios por número de plantas

La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas (incluyendo sólo las que están sobre rasante), son de dos plantas de altura seguidas en número por las viviendas de una planta.

Alturas	1	2	3	4	≥5	Total
Nº edificios	201	616	51	-	-	868

Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por número de plantas sobre rasante

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

Accesibilidad en los edificios

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

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

De las 868 viviendas, según los datos del INE 2011, únicamente el 45,85% son accesibles, generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida.

Accesible	Sí	No	Total
Nº viviendas	398	470	868

Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por accesibilidad al edificio

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

Régimen de tenencia y número de viviendas

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	74
Propia, por compra, totalmente pagada	268
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	132
Alquiler	*
Otra forma	88
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	62

Viviendas principales según régimen de tenencia

*El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de Población y Viviendas 2011

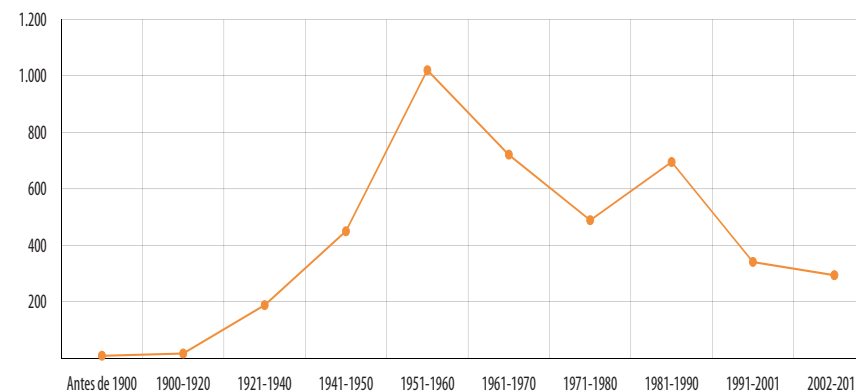
De los datos extraídos del Censo de 2011, el régimen de tenencia de viviendas más habitual en el municipio de Lahiguera es propiedad. Un 41 % de las viviendas principales están adquiridas por compra y totalmente pagada frente al 20% que siendo por compra tiene pagos pendientes con las entidades de crédito. Las viviendas propiedad por herencia o donación representan un 11% sobre el total de las viviendas. Otras formas de tenencia forman el 13%.

Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, se deduce que un 57,37% de las viviendas se construyeron antes de los años 80, es decir 455 viviendas tienen más de 35 años de antigüedad. Con más de 100 años existen únicamente alrededor de 34 viviendas, que al ser antiguas necesitarán rehabilitaciones integrales para solucionar posibles problemas estructurales y adaptarse a la normativa vigente. Como se puede observar en la gráfica, la mayor parte del parque de viviendas de Lahiguera son antiguas, por lo que necesitarán rehabilitación y reformas con un gran número de viviendas cons-

truidas en los años 60 y 90.

Evolución de los edificios destinados a vivienda según año de construcción



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

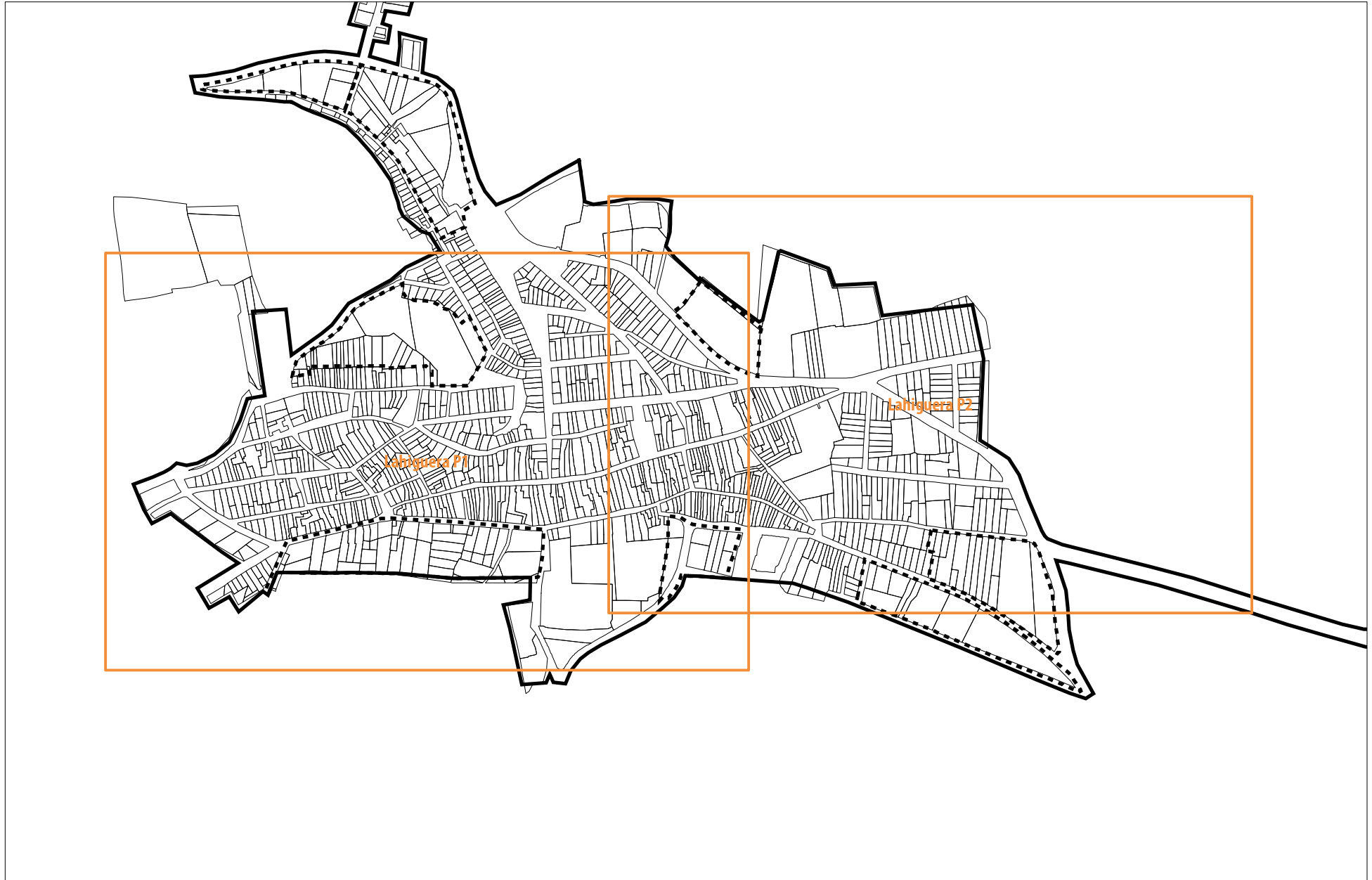
En los planos a continuación se recogen las viviendas del núcleo de Lahiguera según su año de construcción. Los datos han sido extraídos de la Sede Electrónica del Catastro, actualizados a fecha de 2016.

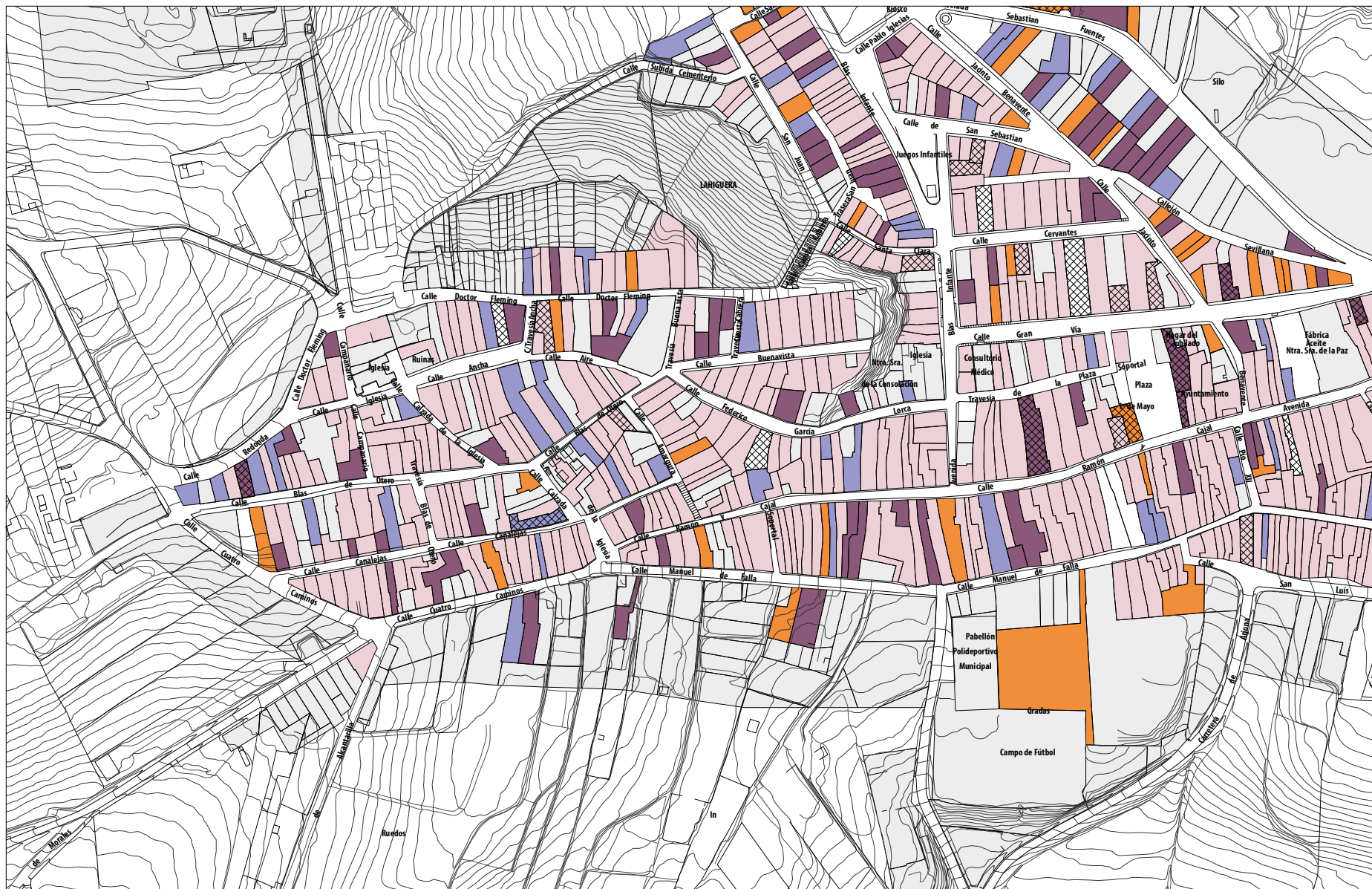
Dentro del parque residencial se han diferenciado las viviendas anteriores a 1960, las que se construyeron en el periodo entre 1961-1981, las del periodo entre 1982-1996 y finalmente las que se han construido entre 1997-2016.

Los edificios cuya construcción haya finalizado antes de 1981 podrán acogerse al Programa de rehabilitación autonómica de edificios, si además cumplen los otros requisitos marcados por el Decreto 141/2016.

Las viviendas que se hayan construido hace más de 20 años, anteriores a 1996, podrán acogerse al Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, si además cumplen los otros requisitos marcados por el Decreto 141/2016.

Las viviendas que se construyeron anterior a 1960 se localizan en todo el centro histórico, concentrándose en el centro y oeste del núcleo de Lahiguera, y suponen un 52,91% del parque residencial. Las viviendas construidas entre 1961-1981, tan sólo el 7,02% del parque residencial, repartidas todo el núcleo. Las viviendas construidas entre 1982-1996, suponen un 17,19% del parque residencial, se localizan su mayoría en la calle San Juan, Av. Blas Infante y Sebastián Fuentes. Por último, las viviendas más recientes, las construidas entre 1996-2016, constituyen el 22,88%, localizándose la mayoría en la periferia del núcleo, al este, entre las calles Cruz de Pozuelo y carretera de Jaén. Del análisis se observa que más de la mitad del parque residencial es anterior a 1.960.





Lahiguera P1



1:3.500



Tipología residencial

Plurifamiliar

Antigüedad residencial

1900-1960

1961-1981

1982-1996

1997-2016

Otros

Otros

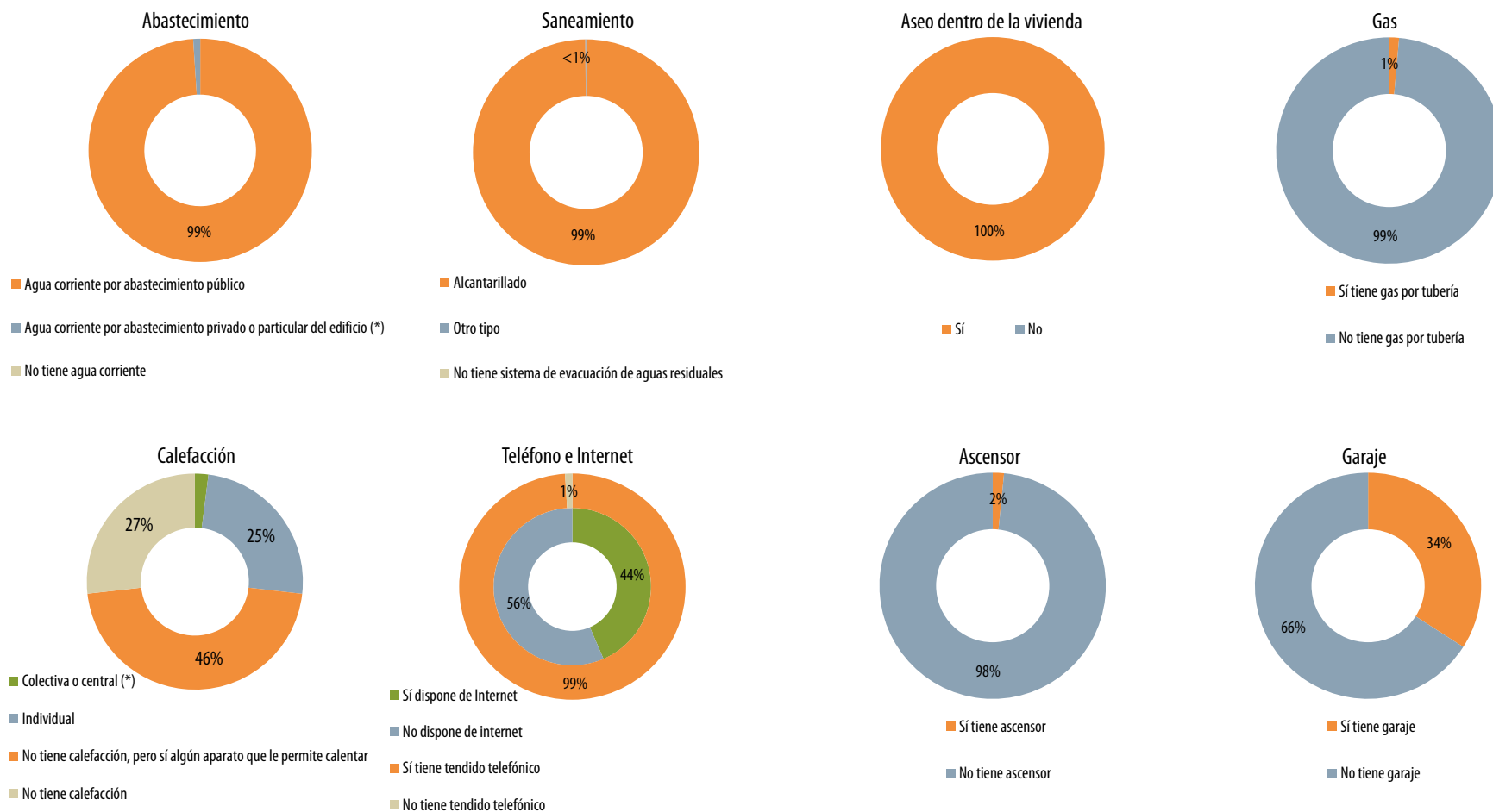
Lahiguera P2

1:3.500



6.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

Los datos que se recogen en el Censo de Población y Vivienda del 2011 sobre las instalaciones y servicios disponibles indican que, en general, las viviendas unifamiliares principales del municipio disponen de los servicios urbanos básicos. El 99% de las viviendas disponen de suministro de agua y todas disponen de instalaciones de saneamiento.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía . Censo de Población y Vivienda 2011

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

6.4. Análisis del estado del parque de viviendas

Datos obtenidos

Se ha realizado un trabajo de campo exhaustivo del parque residencial y solares del suelo urbano del municipio de Lahiguera. Los datos recogidos se han realizado a partir de la inspección externa de los inmuebles. Dicha información ha sido recogida en las tablas y planos a continuación.

En los planos se recogen los inmuebles con alguna deficiencia, diferenciando entre tipología unifamiliar o plurifamiliar, los inmuebles en ruina y aquellos que se encuentran en construcción. Tanto en el caso de solares como en el de los inmuebles, se distingue si son de titularidad pública y titularidad privada.

En la mayoría de las ocasiones, se han detectado problemas de humedades en fachadas, ventanas con carpinterías de madera o de hierro con cristal simple, cubiertas en mal estado, etc. Sólo en un pequeño porcentaje, las viviendas presentan deficiencias graves.

Los datos recogidos se han realizado a partir de la inspección externa de los inmuebles. Se han calificado inmuebles con algunas deficiencias a aquellos en los que se han detectado problemas de humedades en fachadas, ventanas con carpinterías de madera o de hierro con cristal simple, cubiertas en mal estado, etc. e inmuebles en mal estado a aquellos que presentan problemas serios, bien por acumulación de leves deficiencias o por bien por graves deficiencias que pueden afectar a estructura o cubierta.

En las tablas que acompañan a los planos se identifica cada inmueble o solar por un código, que lo relaciona con su localización en el plano, además de la dirección y referencia catastral de cada uno de ellos. También se ha indicado la superficie de la parcela que muestra Catastro y el número de viviendas en el caso de los inmuebles. Por último se ha recogido también, si el estado del inmueble es con algunas deficiencias, malo, en ruina o en construcción.



Calle Cruz del Pozuelo



Calle Federico García Lorca



Calle Federico García Lorca



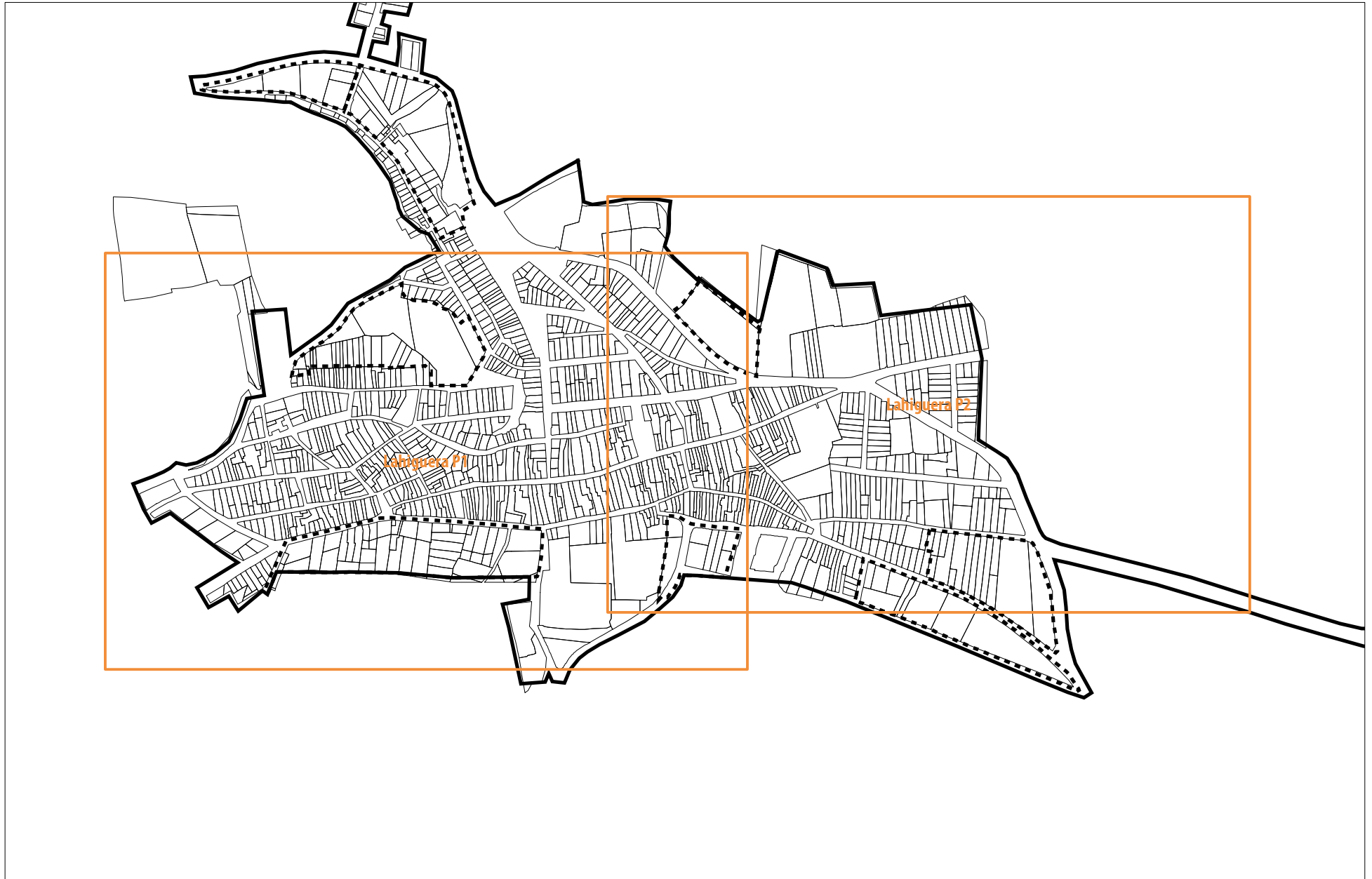
Calle Amargura



Plaza 1º de Mayo



Viviendas de Protección Oficial en calle San Luis





Clasificación	SUNC	Parcelas	Solares	Estado de la vivienda	Unifamiliar con alguna deficiencia	Ruina	Lahiguera P1 1:3.500
SU	Suble	Pública	Solar residencial	Plurifamiliar con alguna deficiencia	Unifamiliar mal estado	En construcción	

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
Solares públicos (Lahiguera P1)					
-	-	-	-	-	-
Solares privados (Lahiguera P1)					
S1	C/ Cuatro Caminos	2531904VH1023S	89	-	Solar
S2	C/ Cuatro Caminos	2630912VH1023S	94	-	Solar
S3	C/ Cuatro Caminos	2630914VH1023S	89	-	Solar
S4	C/ Blas Otero, 57	2631910VH1023S	508	-	Solar
S5	C/ Blas Otero, 17	2731413VH1023S	102	-	Solar
S6	C/ Doctor Fleming, 25	2733000VH1023S	574	-	Solar
S7	C/ Campanario, 8	2733012VH1023S	69	-	Solar
S8	C/ Campanario, 10	2733013VH1023S	349	-	Solar
S9	C/ San Juan, 8	2733907VH1023S	181	-	Solar
S10	C/ Doctor Fleming, 38	2733929VH1023S	103	-	Solar
S11	C/ Doctor Fleming, 40	2733930VH1023S	144	-	Solar
S12	C/ Doctor Fleming, 42	2733931VH1023S	178	-	Solar
S13	C/ Doctor Fleming, 44	2733932VH1023S	97	-	Solar
S14	C/ Doctor Fleming, 46	2733933VH1023S	136	-	Solar
S15	C/ Doctor Fleming, 48	2733934VH1023S	117	-	Solar
S16	C/ Doctor Fleming, 50	2733935VH1023S	137	-	Solar
S17	C/ Doctor Fleming, 52	2733936VH1023S	111	-	Solar
S18	C/ Doctor Fleming	2733940VH1023S	87	-	Solar
S19	C/ Manuel de Falla	2830824VH1023S	20	-	Solar
S20	C/ Amargura, 3	2832000VH1023S	138	1	Solar
S21	C/ Amargura, 1	2832001VH1023S	180	-	Solar
S22	C/ Blas Otero, 13	2832016VH1023S	121	-	Solar
S23	C/ Doctor Fleming, 3	2833000VH1023S	1.138	-	Solar
S24	C/ Subida Cementerio, 4	2834505VH1023S	54	-	Solar
S25	C/ Subida Cementerio, 6	2834506VH1023S	119	-	Solar
S26	C/ Federico García Lorca, 16	2932922VH1023S	224	-	Solar
S27	C/ Federico García Lorca, 18	2932923VH1023S	237	-	Solar
S28	C/ Buena Vista, 3	2932936VH1023S	322	1	Solar

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
S29	C/ Buena Vista, 1	2932937VH1023S	58	-	Solar
S30	C/ Amargura, 4	3032023VH1033S	225	-	Solar
S31	C/ Buena Vista, 2	3033000VH1033S	456	-	Solar
S32	C/ San Juan, 23	3034037VH1033S	161	-	Solar
S33	Ctra. de Arjona	3131018VH1033S	349	-	Solar
S34	Ctra. de Arjona	3131019VH1033S	1.215	-	Solar
S36	Avda. Blas Infante	3132021VH1033S	156	-	Solar
S37	Avda. Sebastián Fuentes, 31	3234000VH1033S	339	-	Solar
S38	Avda. Sebastián Fuentes, 27	3234002VH1033S	180	-	Solar
S39	Avda. Sebastián Fuentes, 25	3234003VH1033S	203	-	Solar
S40	Avda. Sebastián Fuentes, 15	3234008VH1033S	299	-	Solar
S41	C/ Jacinto Benavente, 40	3234023VH1033S	230	-	Solar
S42	C/ Jacinto Benavente, 42	3234024VH1033S	252	-	Solar
S43	Avda. Sebastián Fuentes	3234031VH1033S	40	-	Solar
S46	Avda. Sebastián Fuentes, 18	3334033VH1033S	386	-	Solar
Inmuebles públicos (Lahiguera P1)					
-	-	-	-	-	-
Inmuebles privados (Lahiguera P1)					
D1	C/ Blas Otero, 53	2631912VH1023S	387	1	Con alguna deficiencia
D2	C/ Blas Otero, 51	2631913VH1023S	219	1	Con alguna deficiencia
D3	C/ Blas Otero, 49	2631914VH1023S	378	1	Con alguna deficiencia
D4	C/ Blas Otero, 37	2631920VH1023S	345	1	Con alguna deficiencia
D5	C/ Campanario, 3	2632001VH1023S	158	1	Con alguna deficiencia
D6	C/ Blas Otero, 42	2632003VH1023S	122	1	Con alguna deficiencia
D7	C/ Blas Otero, 48	2632006VH1023S	89	1	Con alguna deficiencia
D8	C/ Blas Otero, 50	2632007VH1023S	231	1	Con alguna deficiencia
D9	C/ Canalejas, 15	2731100VH1023S	162	1	Con alguna deficiencia
D10	C/ Canalejas, 61	2731103VH1023S	55	1	Con alguna deficiencia
D11	C/ Canalejas, 57	2731105VH1023S	174	1	Con alguna deficiencia
D12	C/ Canalejas, 53	2731107VH1023S	374	1	Con alguna deficiencia
D13	C/ Canalejas, 51	2731108VH1023S	332	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D14	C/ Canalejas, 49	2731109VH1023S	180	1	Con alguna deficiencia
D15	C/ Canalejas, 33	2731118VH1023S	265	1	Con alguna deficiencia
D16	C/ Blas Otero, 27	2731408VH1023S	309	1	Con alguna deficiencia
D17	C/ Blas Otero, 23	2731410VH1023S	179	1	Con alguna deficiencia
D18	C/ Blas Otero, 19	2731412VH1023S	165	1	Con alguna deficiencia
D19	C/ Blas Otero, 26	2732001VH1023S	226	1	Con alguna deficiencia
D20	C/ Blas Otero, 28	2732002VH1023S	164	1	Con alguna deficiencia
D21	C/ Campanario, 6	2732011VH1023S	161	1	Con alguna deficiencia
D22	C/ Blas Otero, 2	2732600VH1023S	177	1	Con alguna deficiencia
D23	C/ Blas Otero, 6	2732602VH1023S	157	1	Con alguna deficiencia
D24	C/ Blas Otero, 14	2732606VH1023S	412	1	Con alguna deficiencia
D25	C/ Blas Otero, 18	2732608VH1023S	181	1	Con alguna deficiencia
D26	C/ Blas Otero, 20	2732609VH1023S	183	1	Con alguna deficiencia
D27	C/ Ancha, 13	2732614VH1023S	326	1	Con alguna deficiencia
D28	C/ Ancha, 8	2733004VH1023S	206	1	Con alguna deficiencia
D29	C/ Ancha, 18	2733009VH1023S	235	1	Con alguna deficiencia
D30	C/ San Juan, 12	2733905VH1023S	224	1	Con alguna deficiencia
D31	C/ San Juan, 10	2733906VH1023S	135	1	Con alguna deficiencia
D32	C/ Doctor Fleming, 6	2733913VH1023S	737	1	Con alguna deficiencia
D33	C/ Doctor Fleming, 10	2733915VH1023S	189	1	Con alguna deficiencia
D34	C/ Doctor Fleming, 12	2733916VH1023S	185	1	Con alguna deficiencia
D35	C/ Doctor Fleming, 16	2733918VH1023S	183	1	Con alguna deficiencia
D36	C/ Doctor Fleming, 20	2733920VH1023S	116	1	Con alguna deficiencia
D38	C/ Canalejas, 3	2831400VH1023S	122	1	Con alguna deficiencia
D39	C/ Ramón y Cajal, 74	2831404VH1023S	125	1	Con alguna deficiencia
D40	C/ Canalejas, 5	2831407VH1023S	193	1	Con alguna deficiencia
D41	C/ Canalejas, 2	2832004VH1023S	98	1	Con alguna deficiencia
D42	C/ Canalejas, 4	2832005VH1023S	143	1	Con alguna deficiencia
D43	C/ Calzada Iglesia, 2	2832012VH1023S	185	1	Con alguna deficiencia
D44	C/ Blas Otero, 1	2832022VH1023S	135	2	Con alguna deficiencia
D45	C/ Doctor Fleming, 17	2833005VH1023S	227	1	Con alguna deficiencia
D46	C/ Doctor Fleming, 13	2833007VH1023S	198	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D47	C/ Doctor Fleming, 7	2833010VH1023S	157	1	Con alguna deficiencia
D48	C/ San Juan, 10	2834503VH1023S	134	1	Con alguna deficiencia
D49	C/ Santa Clara, 7	2932904VH1023S	92	1	Con alguna deficiencia
D50	C/ Santa Clara, 5	2932905VH1023S	119	1	Con alguna deficiencia
D51	C/ Santa Clara, 3	2932906VH1023S	129	1	Con alguna deficiencia
D52	Avda. Blas Infante, 21	2932908VH1023S	239	2	Con alguna deficiencia
D53	C/ Federico García Lorca, 26	2932927VH1023S	301	1	Con alguna deficiencia
D54	C/ Federico García Lorca, 28	2932928VH1023S	260	1	Con alguna deficiencia
D55	C/ Federico García Lorca, 30	2932929VH1023S	210	1	Con alguna deficiencia
D56	C/ Federico García Lorca, 32	2932930VH1023S	125	1	Con alguna deficiencia
D57	C/ Buena Vista, 11	2932932VH1023S	174	1	Con alguna deficiencia
D58	C/ Buena Vista, 30	2933005VH1023S	157	1	Con alguna deficiencia
D59	C/ Doctor Fleming, 1	2933006VH1023S	206	1	Con alguna deficiencia
D60	C/ San Juan, 2	2936004VH1023N	151	1	Con alguna deficiencia
D61	C/ San Juan, 4	2936005VH1023N	162	1	Con alguna deficiencia
D62	C/ Ramón y Cajal, 36	3032003VH1033S	257	1	Con alguna deficiencia
D63	C/ Ramón y Cajal, 56	3032014VH1033S	275	1	Con alguna deficiencia
D64	C/ Ramón y Cajal, 62	3032019VH1033S	124	1	Con alguna deficiencia
D65	C/ Amargura, 6	3032024VH1033S	122	1	Con alguna deficiencia
D66	C/ Amargura, 14	3032028VH1033S	111	1	Con alguna deficiencia
D67	C/ Amargura, 24	3032033VH1033S	201	1	Con alguna deficiencia
D68	C/ Buena Vista, 4	3033001VH1033S	273	1	Con alguna deficiencia
D69	C/ Buena Vista, 10	3033004VH1033S	282	1	Con alguna deficiencia
D70	C/ Buena Vista, 16	3033007VH1033S	295	1	Con alguna deficiencia
D71	C/ Buena Vista, 18	3033008VH1033S	207	1	Con alguna deficiencia
D72	C/ San Juan, 3	3034000VH1033S	172	1	Con alguna deficiencia
D73	C/ San Juan, 3	3034001VH1033S	170	1	Con alguna deficiencia
D74	Avda. Blas Infante, 65	3034004VH1033S	186	1	Con alguna deficiencia
D75	Avda. Blas Infante, 63	3034005VH1033S	290	1	Con alguna deficiencia
D76	Avda. Blas Infante, 53	3034010VH1033S	244	1	Con alguna deficiencia
D77	Avda. Blas Infante, 51	3034012VH1033S	125	1	Con alguna deficiencia
D78	Avda. Blas Infante, 47	3034015VH1033S	283	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D79	Avda. Blas Infante, 45	3034016VH1033S	212	1	Con alguna deficiencia
D80	Avda. Blas Infante, 41	3034018VH1033S	151	1	Con alguna deficiencia
D81	Avda. Blas Infante, 39	3034019VH1033S	116	1	Con alguna deficiencia
D82	Avda. Blas Infante, 39	3034020VH1033S	113	1	Con alguna deficiencia
D83	Avda. Blas Infante, 23	3034028VH1033S	142	1	Con alguna deficiencia
D84	C/ Santa Clara, 2	3034029VH1033S	115	1	Con alguna deficiencia
D85	C/ Santa Clara, 6	3034031VH1033S	90	1	Con alguna deficiencia
D86	C/ Santa Clara, 10	3034033VH1033S	89	1	Con alguna deficiencia
D87	C/ San Juan, 13	3034042VH1033S	246	1	Con alguna deficiencia
D88	C/ San Juan, 11	3034043VH1033S	260	1	Con alguna deficiencia
D89	C/ San Juan, 7	3034045VH1033S	163	1	Con alguna deficiencia
D90	C/ San Juan, 5	3034046VH1033S	171	1	Con alguna deficiencia
D91	C/ Jacinto Benavente, 23	3034900VH1033S	140	1	Con alguna deficiencia
D92	C/ Jacinto Benavente, 15	3034903VH1033S	151	1	Con alguna deficiencia
D93	C/ Jacinto Benavente, 5	3034908VH1033S	183	1	Con alguna deficiencia
D94	C/ San Sebastián, 6	3034912VH1033S	150	1	Con alguna deficiencia
D95	Avda. Blas Infante, 14	3034919VH1033S	176	1	Con alguna deficiencia
D96	C/ Manuel de Falla, 11	3131014VH1033S	135	1	Con alguna deficiencia
D97	C/ Ramón y Cajal, 16	3132005VH1033S	309	1	Con alguna deficiencia
D98	C/ Ramón y Cajal, 20	3132007VH1033S	583	1	Con alguna deficiencia
D99	C/ Ramón y Cajal, 26	3132010VH1033S	245	1	Con alguna deficiencia
D100	C/ Gran Vía, 14	3132200VH1033S	161	1	Con alguna deficiencia
D101	C/ Gran Vía, 21	3133006VH1033S	670	1	Con alguna deficiencia
D102	C/ San Sebastián, 5	3134007VH1033S	126	1	Con alguna deficiencia
D103	C/ Cervantes, 4	3134012VH1033S	329	1	Con alguna deficiencia
D104	C/ Cervantes, 10	3134015VH1033S	258	1	Con alguna deficiencia
D105	C/ Cervantes, 16	3134018VH1033S	225	1	Con alguna deficiencia
D106	Avda. Blas Infante, 8	3134019VH1033S	186	1	Con alguna deficiencia
D107	Avda. Blas Infante, 10	3134020VH1033S	205	2	Con alguna deficiencia
D109	C/ Constitución, 8	3231611VH1033S	125	1	Con alguna deficiencia
D110	C/ Constitución, 12	3231613VH1033S	201	1	Con alguna deficiencia
D111	C/ Constitución, 20	3231618VH1033S	118	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D112	C/ Constitución, 22	3231619VH1033S	339	1	Con alguna deficiencia
D113	C/ Constitución, 32	3231624VH1033S	192	1	Con alguna deficiencia
D116	C/ Ramón y Cajal, 99	3232006VH1033S	91	1	Con alguna deficiencia
D117	C/ Ramón y Cajal, 97	3232007VH1033S	120	1	Con alguna deficiencia
D118	C/ Ramón y Cajal, 89	3232011VH1033S	253	1	Con alguna deficiencia
D119	C/ Ramón y Cajal, 87	3232012VH1033S	220	1	Con alguna deficiencia
D120	C/ Ramón y Cajal, 83	3232015VH1033S	201	1	Con alguna deficiencia
D121	C/ Ramón y Cajal, 79	3232017VH1033S	186	1	Con alguna deficiencia
D122	C/ Ramón y Cajal, 71	3232022VH1033S	296	1	Con alguna deficiencia
D123	C/ Ramón y Cajal, 69	3232023VH1033S	239	1	Con alguna deficiencia
D124	C/ Ramón y Cajal, 67	3232025VH1033S	290	1	Con alguna deficiencia
D125	C/ Ramón y Cajal, 65	3232026VH1033S	277	1	Con alguna deficiencia
D126	C/ Ramón y Cajal, 55	3232031VH1033S	395	1	Con alguna deficiencia
D127	C/ Ramón y Cajal, 33	3232043VH1033S	491	1	Con alguna deficiencia
D128	C/ Ramón y Cajal, 29	3232045VH1033S	338	1	Con alguna deficiencia
D129	C/ Ramón y Cajal, 25	3232047VH1033S	495	1	Con alguna deficiencia
D130	C/ Ramón y Cajal, 25	3232048VH1033S	500	1	Con alguna deficiencia
D131	C/ Ramón y Cajal, 21	3232050VH1033S	271	1	Con alguna deficiencia
D132	C/ Ramón y Cajal, 17	3232052VH1033S	228	1	Con alguna deficiencia
D133	C/ Ramón y Cajal, 15	3232053VH1033S	488	1	Con alguna deficiencia
D134	C/ Ramón y Cajal, 5	3232058VH1033S	342	1	Con alguna deficiencia
D135	C/ Gran Vía, 49	3233800VH1033S	126	1	Con alguna deficiencia
D136	C/ Gran Vía, 47	3233801VH1033S	100	1	Con alguna deficiencia
D137	C/ Gran Vía, 31	3233810VH1033S	266	1	Con alguna deficiencia
D138	C/ Jacinto Benavente, 6	3233813VH1033S	110	1	Con alguna deficiencia
D139	Avda. de Andalucía, 31	3332000VH1033S	785	1	Con alguna deficiencia
D144	C/ Constitución, 19	3332014VH1033S	132	1	Con alguna deficiencia
D145	C/ Constitución, 15	3332016VH1033S	105	1	Con alguna deficiencia
D146	C/ Constitución, 11	3332018VH1033S	157	1	Con alguna deficiencia
D147	C/ Constitución, 3	3332023VH1033S	191	1	Con alguna deficiencia
D148	Avda. de Andalucía, 43	3332033VH1033S	174	2	Con alguna deficiencia
D149	Avda. de Andalucía, 41	3332034VH1033S	568	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D150	Avda. de Andalucía, 39	3332035VH1033S	210	1	Con alguna deficiencia
D151	Avda. de Andalucía, 35	3332037VH1033S	596	1	Con alguna deficiencia
D158	Avda. de Andalucía, 29	3432038VH1033S	157	1	Con alguna deficiencia
D159	Avda. de Andalucía, 27	3432039VH1033S	110	1	Con alguna deficiencia
D172	Avda. de Andalucía, 32	3433015VH1033S	198	1	Con alguna deficiencia
D173	Avda. de Andalucía, 34	3433016VH1033S	675	1	Con alguna deficiencia
D174	Avda. de Andalucía, 38	3433018VH1033S	266	1	Con alguna deficiencia
D175	Avda. de Andalucía, 54	3433025VH1033S	278	1	Con alguna deficiencia
M1	C/ Canalejas, 21	2731125VH1023S	145	1	Malo
M2	C/ Blas Otero, 10	2732604VH1023S	553	1	Malo
M3	C/ Blas Otero, 22	2732610VH1023S	294	1	Malo
M4	C/ Ancha, 11	2732615VH1023S	181	1	Malo
M5	C/ Huerta Caniles, 19	2736518VH1023N	136	1	Malo
M6	C/ Ramón y Cajal, 72	2831403VH1023S	149	1	Malo
M7	C/ Doctor Fleming, 15	2833006VH1023S	373	-	Malo
M8	C/ Santa Clara, 1	2932907VH1023S	143	1	Malo
M9	Avda. Blas Infante, 15	2932910VH1023S	248	1	Malo
M10	C/ Ramón y Cajal, 60	3032018VH1033S	220	1	Malo
M11	C/ Constitución, 40	3231628VH1033S	111	1	Malo
M12	C/ Constitución, 39	3332003VH1033S	90	1	Malo
M13	C/ Constitución, 35	3332005VH1033S	122	1	Malo
R1	C/ Ancha, 20	2733010VH1023S	203	-	Ruina
R2	C/ Amargura, 1	2832002VH1023S	179	-	Ruina
R3	C/ Cervantes, 1	3133023VH1033S	314	-	Ruina
C1	C/ Blas Otero, 47	2631924VH1023S	236	1	En construcción
C2	C/ Canalejas, 12	2832010VH1023S	153	-	En construcción
C3	C/ Federico García Lorca, 6	2932917VH1023S	125	-	En construcción
C4	C/ Federico García Lorca, 12	2932920VH1023S	75	1	En construcción
C5	Avda. Blas Infante	3132020VH1033S	156	-	En construcción
C6	C/ Gran Vía, 27	3133002VH1033S	233	1	En construcción



Clasificación	SUNC	Parcelas	Pública	Solares	Solar residencial	Estado de la vivienda	Unifamiliar con alguna deficiencia	Ruina	Lahiguera P2
	SU	Suble	Pública	Solar residencial	Plurifamiliar con alguna deficiencia	Unifamiliar mal estado	En construcción		1:3.500

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
Solares públicos (Lahiguera P2)					
S71	C/ San Luis 8	3430916VH1033S	-	-	Solar
Solares privados (Lahiguera P2)					
S33	Ctra. de Arjona	3131018VH1033S	349	-	Solar
S34	Ctra. de Arjona	3131019VH1033S	1215	-	Solar
S38	Avda. Sebastián Fuentes, 27	3234002VH1033S	180	-	Solar
S39	Avda. Sebastián Fuentes, 25	3234003VH1033S	203	-	Solar
S40	Avda. Sebastián Fuentes, 15	3234008VH1033S	299	-	Solar
S41	C/ Jacinto Benavente, 40	3234023VH1033S	230	-	Solar
S42	C/ Jacinto Benavente, 42	3234024VH1033S	252	-	Solar
S44	Ctra. Villanueva de la Reina, 15	3334005VH1033S	716	-	Solar
S45	Avda. Sebastián Fuentes	3334030VH1033S	422	-	Solar
S46	Avda. Sebastián Fuentes, 18	3334033VH1033S	386	-	Solar
S47	C/ de la Virgen Cabeza, 2	3432001VH1033S	750	-	Solar
S48	C/ Atalaya, 43	3432008VH1033S	434	-	Solar
S49	C/ Atalaya, 37	3432010VH1033S	347	-	Solar
S50	C/ Donantes de Sangre	3432021VH1033S	190	-	Solar
S51	C/ Donantes de Sangre	3432059VH1033S	300	-	Solar
S52	C/ Donantes de Sangre, 6	3432066VH1033S	175	-	Solar
S53	C/ de la Virgen Cabeza	3432069VH1033S	279	-	Solar
S54	C/ Atalaya, 16	3631040VH1033S	206	-	Solar
S55	Ctra. de Jaén, 11	3632001VH1033S	221	-	Solar
S56	Ctra. de Jaén, 21	3632006VH1033S	1134	-	Solar
S57	C/ Donantes de Sangre, 9	3632010VH1033S	321	-	Solar
S58	Ctra. de Jaén	3632015VH1033S	1558	-	Solar
S59	Ctra. de Jaén, 19	3632020VH1033S	1533	-	Solar
S60	C/ Donantes de Sangre	3632023VH1033S	120	-	Solar
S61	C/ Donantes de Sangre, 9	3632025VH1033S	259	-	Solar
S62	C/ de la Virgen Cabeza, 3	3632026VH1033S	230	-	Solar
S63	C/ Ntra. Sra. de la Consolación, 4	3633002VH1033S	250	-	Solar
S64	C/ Ntra. Sra. de la Consolación, 12	3633006VH1033S	275	-	Solar

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
S65	Ctra. de Jaén, 16	3633800VH1033S	1491	-	Solar
S66	Ctra. Villanueva de la Reina, 1	3633813VH1033S	226	-	Solar
Inmuebles públicos (Lahiguera P2)					
-	-	-	-	-	-
Inmuebles privados (Lahiguera P2)					
D96	C/ Manuel de Falla, 11	3131014VH1033S	135	1	Con alguna deficiencia
D97	C/ Ramón y Cajal, 16	3132005VH1033S	309	1	Con alguna deficiencia
D98	C/ Ramón y Cajal, 20	3132007VH1033S	583	1	Con alguna deficiencia
D100	C/ Gran Vía, 14	3132200VH1033S	161	1	Con alguna deficiencia
D101	C/ Gran Vía, 21	3133006VH1033S	670	1	Con alguna deficiencia
D108	C/ Constitución, 56	3231600VH1033S	73	1	Con alguna deficiencia
D109	C/ Constitución, 8	3231611VH1033S	125	1	Con alguna deficiencia
D110	C/ Constitución, 12	3231613VH1033S	201	1	Con alguna deficiencia
D111	C/ Constitución, 20	3231618VH1033S	118	1	Con alguna deficiencia
D112	C/ Constitución, 22	3231619VH1033S	339	1	Con alguna deficiencia
D113	C/ Constitución, 32	3231624VH1033S	192	1	Con alguna deficiencia
D114	C/ Constitución, 52	3231633VH1033S	97	1	Con alguna deficiencia
D115	C/ Constitución, 54	3231634VH1033S	112	1	Con alguna deficiencia
D127	C/ Ramón y Cajal, 33	3232043VH1033S	491	1	Con alguna deficiencia
D128	C/ Ramón y Cajal, 29	3232045VH1033S	338	1	Con alguna deficiencia
D129	C/ Ramón y Cajal, 25	3232047VH1033S	495	1	Con alguna deficiencia
D130	C/ Ramón y Cajal, 25	3232048VH1033S	500	1	Con alguna deficiencia
D131	C/ Ramón y Cajal, 21	3232050VH1033S	271	1	Con alguna deficiencia
D132	C/ Ramón y Cajal, 17	3232052VH1033S	228	1	Con alguna deficiencia
D133	C/ Ramón y Cajal, 15	3232053VH1033S	488	1	Con alguna deficiencia
D134	C/ Ramón y Cajal, 5	3232058VH1033S	342	1	Con alguna deficiencia
D135	C/ Gran Vía, 49	3233800VH1033S	126	1	Con alguna deficiencia
D136	C/ Gran Vía, 47	3233801VH1033S	100	1	Con alguna deficiencia
D137	C/ Gran Vía, 31	3233810VH1033S	266	1	Con alguna deficiencia
D138	C/ Jacinto Benavente, 6	3233813VH1033S	110	1	Con alguna deficiencia
D139	Avda. de Andalucía, 31	3332000VH1033S	785	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D140	C/ Constitución, 43	3332001VH1033S	187	1	Con alguna deficiencia
D141	C/ Constitución, 41	3332002VH1033S	88	1	Con alguna deficiencia
D142	C/ Constitución, 29	3332009VH1033S	143	1	Con alguna deficiencia
D143	C/ Constitución, 23	3332012VH1033S	196	1	Con alguna deficiencia
D144	C/ Constitución, 19	3332014VH1033S	132	1	Con alguna deficiencia
D145	C/ Constitución, 15	3332016VH1033S	105	1	Con alguna deficiencia
D146	C/ Constitución, 11	3332018VH1033S	157	1	Con alguna deficiencia
D147	C/ Constitución, 3	3332023VH1033S	191	1	Con alguna deficiencia
D148	Avda. de Andalucía, 43	3332033VH1033S	174	2	Con alguna deficiencia
D149	Avda. de Andalucía, 41	3332034VH1033S	568	1	Con alguna deficiencia
D150	Avda. de Andalucía, 39	3332035VH1033S	210	1	Con alguna deficiencia
D151	Avda. de Andalucía, 35	3332037VH1033S	596	1	Con alguna deficiencia
D152	C/ Cruz del Pozuelo, 8	3430903VH1033S	1093	1	Con alguna deficiencia
D153	C/ Cruz del Pozuelo, 10	3430904VH1033S	153	1	Con alguna deficiencia
D154	C/ Cruz del Pozuelo, 16	3430907VH1033S	300	1	Con alguna deficiencia
D155	C/ Cruz del Pozuelo, 18	3430908VH1033S	409	1	Con alguna deficiencia
D156	C/ Cruz del Pozuelo, 16	3430926VH1033S	300	1	Con alguna deficiencia
D157	C/ Atalaya, 13	3432023VH1033S	192	1	Con alguna deficiencia
D158	Avda. de Andalucía, 29	3432038VH1033S	157	1	Con alguna deficiencia
D159	Avda. de Andalucía, 27	3432039VH1033S	110	1	Con alguna deficiencia
D160	Avda. de Andalucía, 15	3432045VH1033S	92	1	Con alguna deficiencia
D161	Avda. de Andalucía, 9	3432048VH1033S	371	1	Con alguna deficiencia
D162	Avda. de Andalucía, 2	3433000VH1033S	139	1	Con alguna deficiencia
D163	Avda. de Andalucía, 4	3433001VH1033S	73	1	Con alguna deficiencia
D164	Avda. de Andalucía, 6	3433002VH1033S	88	1	Con alguna deficiencia
D165	Avda. de Andalucía, 8	3433003VH1033S	76	1	Con alguna deficiencia
D166	Avda. de Andalucía, 12	3433005VH1033S	129	1	Con alguna deficiencia
D167	Avda. de Andalucía, 18	3433008VH1033S	125	1	Con alguna deficiencia
D168	Avda. de Andalucía, 22	3433010VH1033S	400	1	Con alguna deficiencia
D169	Avda. de Andalucía, 24	3433011VH1033S	463	1	Con alguna deficiencia
D170	Avda. de Andalucía, 26	3433012VH1033S	241	1	Con alguna deficiencia
D171	Avda. de Andalucía, 28	3433013VH1033S	257	1	Con alguna deficiencia

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
D172	Avda. de Andalucía, 32	3433015VH1033S	198	1	Con alguna deficiencia
D173	Avda. de Andalucía, 34	3433016VH1033S	675	1	Con alguna deficiencia
D174	Avda. de Andalucía, 38	3433018VH1033S	266	1	Con alguna deficiencia
D175	Avda. de Andalucía, 54	3433025VH1033S	278	1	Con alguna deficiencia
D176	C/ Atalaya, 4	3631001VH1033S	178	1	Con alguna deficiencia
D177	C/ Cruz del Pozuelo, 13	3631017VH1033S	241	1	Con alguna deficiencia
M11	C/ Constitución, 40	3231628VH1033S	111	1	Malo
M12	C/ Constitución, 39	3332003VH1033S	90	1	Malo
M13	C/ Constitución, 35	3332005VH1033S	122	1	Malo
R4	C/ Atalaya, 12	3631005VH1033S	220	-	Ruina
R5	C/ Cruz del Pozuelo, 23	3631013VH1033S	277	1	Ruina
R6	C/ Cruz del Pozuelo, 21	3631014VH1033S	266	1	Ruina
R7	C/ Cruz del Pozuelo, 19	3631015VH1033S	261	-	Ruina
C6	C/ Gran Vía, 27	3133002VH1033S	233	1	En construcción
C7	C/ Donantes de Sangre	3432079VH1033S	873	-	En construcción
C8	C/ Atalaya, 27	3432082VH1033S	449	-	En construcción
C9	C/ Atalaya, 2	3631000VH1033S	219	1	En construcción
C10	Ctra. de Jaén, 17	3632004VH1033S	270	-	En construcción
C11	Ctra. de Jaén, 19	3632021VH1033S	223	-	En construcción
C12	Ctra. de Jaén, 3	3633009VH1033S	273	-	En construcción
C13	C/ Ntra. Sra. de la Consolación, 1	3633806VH1033S	245	-	En construcción

6.5. Viviendas deshabitadas

Según el dato referido por el Censo de 2001, en Lahiguera existían 55 viviendas vacías en el municipio, un 6,94% de las viviendas censadas en 2001.

Tras el trabajo de campo realizado no se puede asegurar las viviendas que están deshabitadas en la actualidad, por lo que se han considerado como viviendas vacías aquellas que tienen un consumo de agua inferior a 2,47m³ anuales. La información de las viviendas vacías recogidas en los planos, ha sido suministrada por la empresa que gestiona el agua en el municipio, y corresponde con los abonados del año 2017. En el caso de los inmuebles señalados en los planos como “Plurifamiliar con viviendas vacías”, se trata de edificios residenciales que cuentan con dos o más viviendas, algunas de las cuales se encuentran deshabitadas.

De las 826 viviendas del núcleo de Lahiguera, dato extraído de la Sede Electrónica del Catastro, el 45,64% de las viviendas están deshabitadas de acuerdo con los datos de consumo de agua. Según estos datos, el número de viviendas deshabitadas ha tenido un importante crecimiento con respecto a los datos de 2001. La localización de estas viviendas queda reflejada en el plano expuesto a continuación y donde podemos observar que se reparten de modo homogéneo en el núcleo.

La puesta en marcha de acciones que incentiven el uso de estas viviendas fomentará el buen estado de conservación de las mismas y del parque residencial en general.

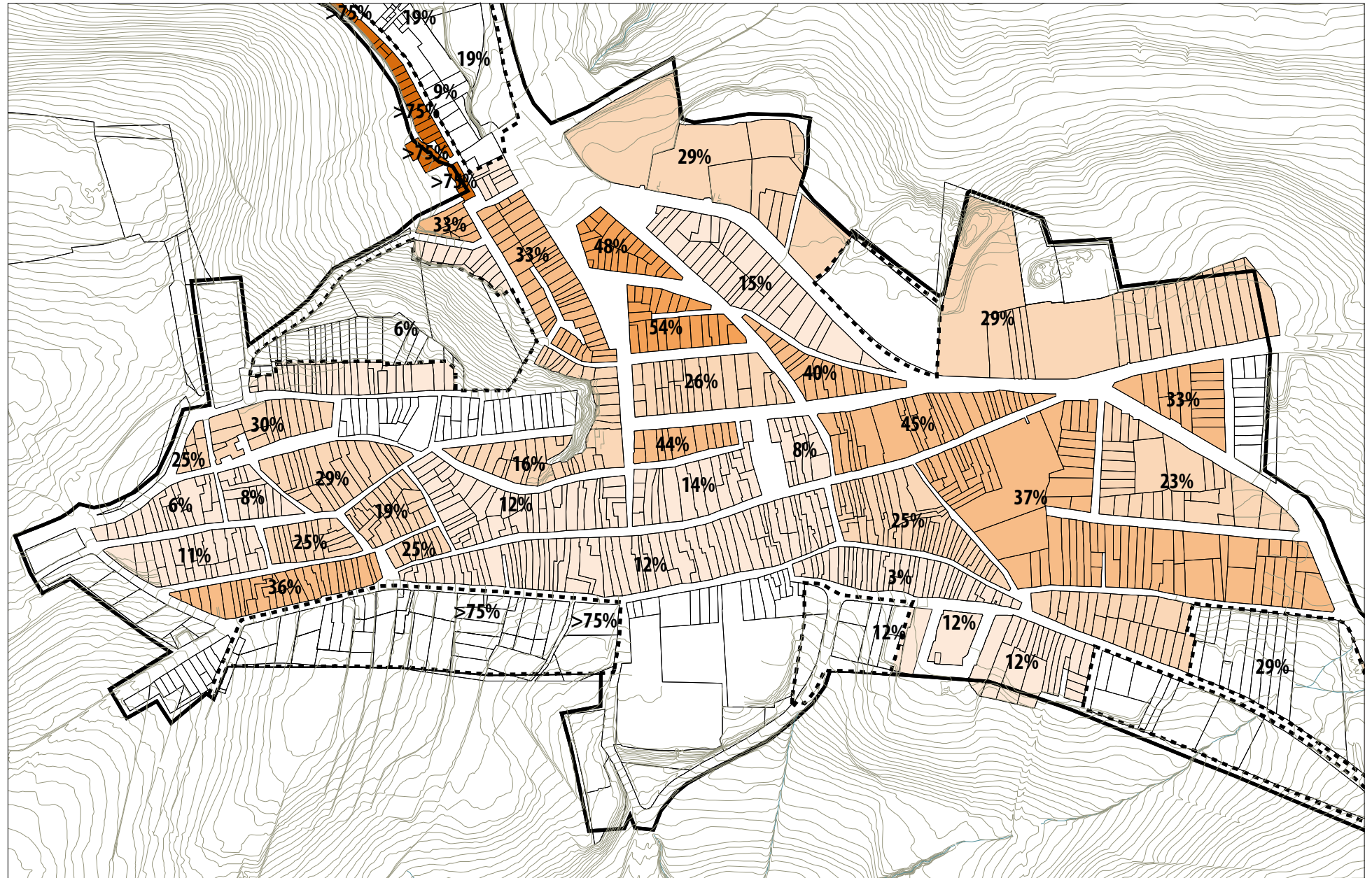
	Principal	Secundaria	Vacia
Nº viviendas 2001	707	30	55

	Principal	No Principal
Nº viviendas 2011	660	209

Censo de Población y Vivienda 2011. Viviendas por tipo de vivienda

Censo de Población y Vivienda 2001. Viviendas clasificadas por clase de vivienda, según municipio

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía



1:5.000 Lahiguera

Clasificación

— SU

- - - SUNC

· · · SUBLE

Deshabitadas por manzanas

1-15% de viviendas

15-30% de viviendas

30-45% de viviendas

45-60% de viviendas

60-75% de viviendas

>75%



6.6. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

El Ayuntamiento en la actualidad carece de Registro Municipal de Solares y edificaciones Ruinosas. En el punto 6.4. Análisis del estado del parque de viviendas, se recogen los solares y ruinas detectados tras la inspección visual del núcleo.

6.7. Detección de infravivienda

Según el Decreto 141/2016, artículo 63, podrán ser objeto de financiación con cargo del Programa de Transformación de Infravivienda, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

1. La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de:
 - a) Los elementos de cimentación y estructura.
 - b) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
 - c) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.
2. La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante

En el mismo decreto, en el Artículo 64, se establece que podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

A pesar de que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación, la infravivienda no está presente en el municipio de Lahiguera. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento no se tiene conocimiento de que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas por personas en riesgo de exclusión, sean deficientes.

La no existencia de infravivienda en el municipio en la actualidad, no significa que no pueda haber en el futuro, de la misma manera que ha habido en el pasado. El Ayuntamiento, en la actualidad, no dispone de ningún registro ni Mapa Urbano de la Infravivienda del municipio, en el caso de detectar posible infravivienda en un futuro se realizará un estudio para evaluar los parámetros de habitabilidad, sostenibilidad, confort, características socio-económicas y circunstancias familiares de los residentes, etc. de las viviendas, para llegar a determinar la infravivienda tal y como señala el artículo 62 del Decreto 141/2016.

Las estrategias a seguir están definidas en el punto 10.4. Estrategias en cuanto a infravivienda.

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

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares. La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento 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.

El municipio de Lahiguera no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Asimismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) 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.

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc., del que se prevé que se impulsara con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la 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 residenciales de vivienda colectiva.

Bloque 1

6.9. Áreas de rehabilitación integral

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación define las Áreas de Rehabilitación Integral como tejidos residenciales delimitados en el medio urbano y rural, que precisen la rehabilitación de sus edificios, viviendas y espacios públicos, procurando la mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética y fomentando la utilización de energías renovables. (artículos 45 a 48 del RD 2066/2008)

Las ARIS deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas previamente a la solicitud de ayudas.

El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

Podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

- a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

Tras la reunión mantenida con el técnico municipal y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población no se detectan áreas susceptibles de rehabilitación por lo que no se considera necesario delimitar ninguna área como propuesta de ARI.

7. Análisis del planeamiento

7.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Lahiguera queda enclavado en el nivel de las “Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores” del Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir dentro de la Unidad Territorial de Centro-Norte de Jaén. Dentro de este se incluye en el tipo de “Asentamiento cabecera municipal”. El modelo territorial del POTA sitúa a Lahiguera en las Redes de Ciudades Medias Interiores formadas por un conjunto de ciudades (Arjona, Porcuna y Andújar como núcleos principales), cuya continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.) constituyen unos factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocales.

7.2. La vivienda en la Planificación Subregional

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son instrumentos que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

En la provincia de Jaén actualmente sólo se ha redactado y aprobado el POT de la Sierra de Segura y el POT de la Aglomeración Urbana de Jaén. Ninguno de estos planes incluye a Lahiguera en su ámbito.

7.3. El Planeamiento Urbanístico

7.3.1. Planeamiento General Vigente

El objeto del presente punto es el análisis del Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Lahiguera y el estudio de las reservas de suelo destinado a vivienda protegida previstas en dicho documento.

Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 16 de diciembre de 1999 y publicada la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha de 8 de abril de 2003. Dicho planeamiento fue adaptado a las determinaciones con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, con fecha de

aprobación definitiva de 21 de noviembre de 2012 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 221, de fecha de 19 de octubre de 2011.

7.3.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

No se está tramitando ningún documento de planeamiento general en la actualidad.

7.3.3. Clasificación y categorías de suelo

Según el documento de la Adaptación Parcial, se prevé el crecimiento del núcleo mediante el desarrollo de unidades de ejecución en el núcleo.

Suelo urbano consolidado

Se establecen los siguientes usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado:

Casco Antiguo

Zona de Ensanche

Unidades de Ejecución

Suelo urbano no consolidado

Se establecen 8 Unidades de Ejecución en Lahiguera. Se nombran como: UE-SU-1, UE-SU-2 (dividida en UE-SU-2A y UE-SU-2B), UE-SU-3, UE-SU-4, UE-SU-5, UE-SU-6, UE-SU-7 y UE-SU-8. Todos ellos de uso global residencial.

Suelo urbanizable

En el municipio de Lahiguera no existen sectores de suelo urbanizable.

7.3.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

Según las estimaciones del Planeamiento, con el desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado se establecen un total de 532 viviendas nuevas, de las cuales unas 372 son viviendas libres y 159 están destinadas a vivienda protegida. Todo ello supone un incremento total de población de 1.278 habitantes, dato obtenido multiplicando la unidad familiar (vivienda) por 2,4, siendo este el estándar del número de habitantes por vivienda.

Reserva de suelo para vivienda protegida

El Artículo 31 del Decreto 141/2016, establece para las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:

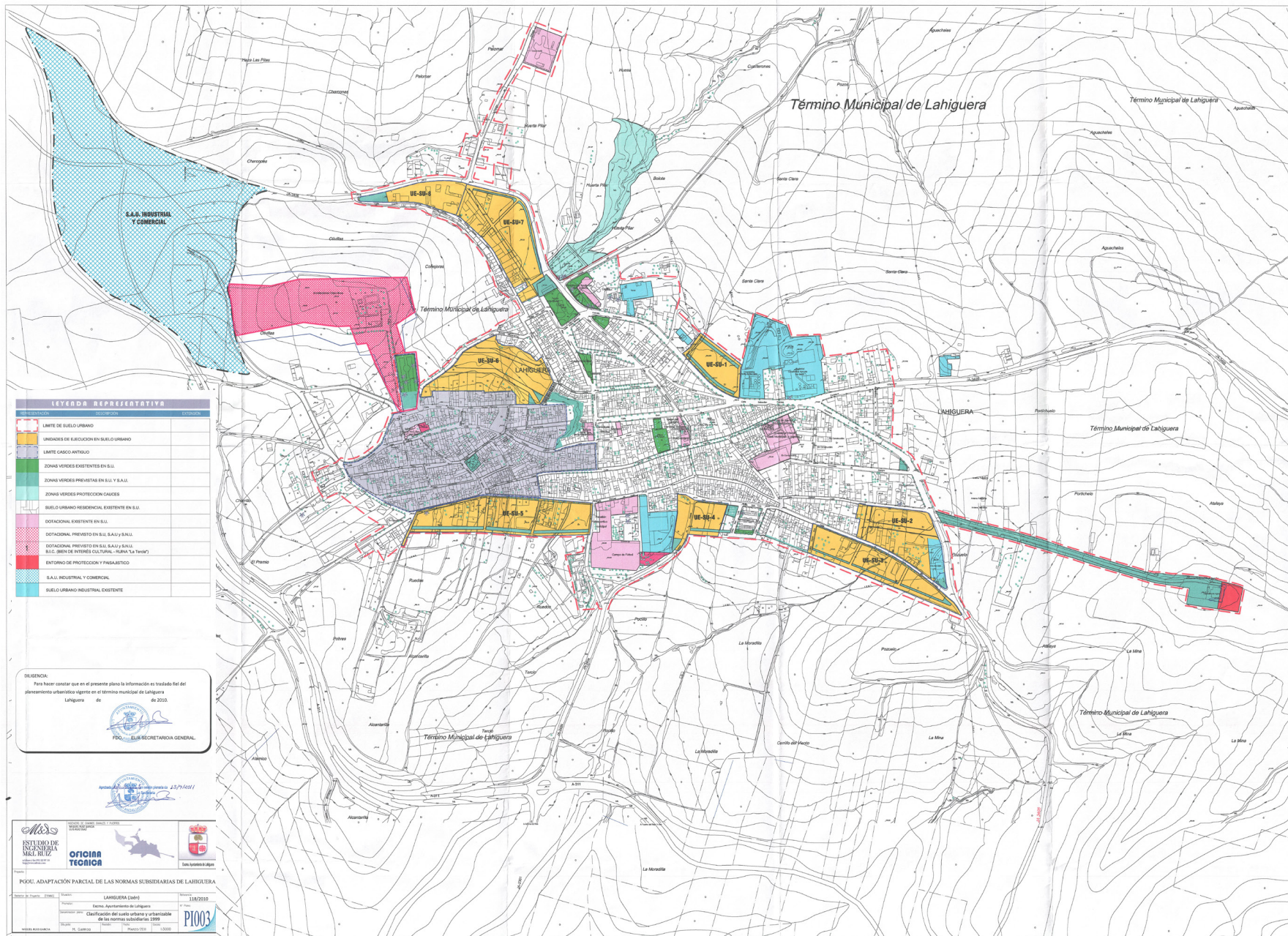
“En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias

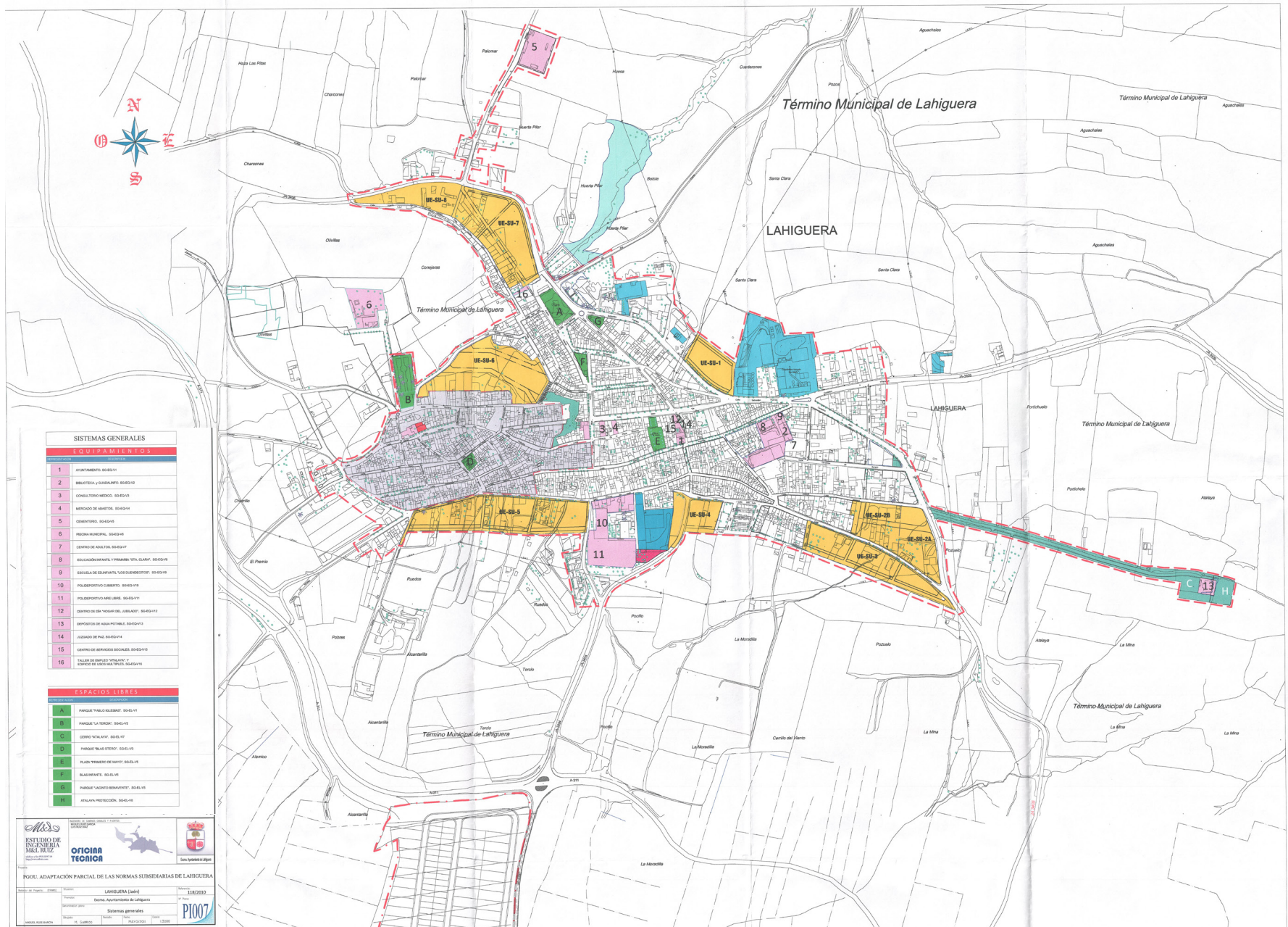
con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.”

	Sectores	Superficie global (m ² s)	Uso global	Densidad global (viv/ha)	Número de viviendas total	Coficiente edificabilidad global (m ² t/m ² s)	Superficie edificable residencial (m ² t)	Superficie edificable vivienda libre (m ² t)	Superficie edificable vivienda protegida (m ² t)	Sistema actuación
Lahiguera	UE-SU-1	7.920,00	Residencial	55	69	0,63	4.989,60	3.492,72	1.496,88	Compensación
	UE-SU-2-A	8.628,11	Residencial	69	80	2,40	20.707,46	14.495,22	6.212,24	Compensación
	UE-SU-2-B	7.998,27	Residencial	69	86	2,40	19.195,85	13.437,09	5.758,75	Compensación
	UE-SU-3	16.920,00	Residencial	59	35	2,13	36.039,60	25.227,72	10.811,88	Compensación
	UE-SU-4	7.040,00	Residencial	57	81	1,22	8.588,80	6.012,16	2.576,64	Compensación
	UE-SU-5	25.280,00	Residencial	64	25	2,22	56.121,60	39.285,12	16.836,48	Compensación
	UE-SU-6	20.320,00	Residencial	60	30	0,72	14.630,40	10.241,28	4.389,12	Compensación
	UE-SU-7	19.840,00	Residencial	65	31	2,33	46.227,20	32.359,04	13.868,16	Compensación
	UE-SU-8	7.920,00	Residencial	75	95	2,7	21.384,00	14.968,80	6.415,20	Compensación
Total viviendas					532					

Resumen del planeamiento en el municipio

Fuente: Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Lahiguera. Elaboración propia





8. Viviendas protegidas y alojamientos transitorios

8.1. Titularidad y número de las viviendas protegidas

De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía las viviendas de protección pública en el municipio quedan recogidas en la siguiente tabla:

Territorio	VPP	VPA	CV y AD
Lahiguera	12	0	0

Fuente: IECA. Explotación de datos de la Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía. 2017

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 en arrendamiento.

VPA (viviendas de promoción autonómica). Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Todas estas viviendas son en 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.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Lahiguera, existe una promoción de viviendas de promoción pública al sur de núcleo. Se localiza al sur del núcleo y se enumera a continuación:

LHG_Promoción 1



Año:	1996
Tipología:	Unifamiliar
Nº viviendas privadas:	17
Nº viviendas AVRA:	11
Nº viviendas municipales:	
Nº viviendas INV:	

 Pública

Localización	Referencia catastral	Nº viv.	Titularidad
Cl. San Luis 8	3430916VH1033S	21	AVRA/ Privada
Cl. San Luis 1, 5, 7, 9, 11, 13 y 15	3430924VH1033S	7	AVRA/ Privada

Titularidad de las viviendas protegidas existentes en el municipio

8.2. Titularidad y número de los solares destinados a vivienda protegida

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Lahiguera, existe un solar que pertenezca a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) y está destinado a la construcción de vivienda protegida.

Localización	Referencia catastral	Nº viv.	Titularidad
Cl. San Luis	3430916VH1033S	1	AVRA

8.3. Alojamientos transitorios

En la actualidad, el municipio de Lahiguera, no cuenta con alojamientos transitorios calificados tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Bloque 1

9. Patrimonio municipal

9.1. Patrimonio municipal de viviendas

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Lahiguera, el municipio no cuenta con viviendas municipales.

9.2. Patrimonio municipal de suelo

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Lahiguera, el municipio no cuenta con solares de titularidad municipal.

CONCLUSIONES

BLOQUE 1

Proyección de la población

2017	2023	2031
1.759	1.686	1.576

Registro de demandantes
Nº de inscritos
Solicitud de vivienda adaptada
Grupos de especial protección

JOV	MAY	FMN	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
-	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-

Según tipología del hogar demandado

Un dormitorio	1
Dos dormitorios	2
Tres dormitorios	-
Más de tres dormitorios	-

Solicitud según nivel de ingresos

nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	-	2	-
1-1,49	-	1	-
1,5-2,49	-	-	-
2,5-3,49	-	-	-
3,5-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-

Vulnerabilidad urbana
Antigüedad

1900-1960	1961-1981	1982-1996	1997-2006
52,91%	7,02%	17,19%	22,88%

Estado

Con alguna deficiencia	Ruina
190	7

Solares 70

Infravivienda -

Viviendas deshabitadas 45,64%

Áreas de rehabilitación integral -

Análisis del planeamiento
Suelo urbano no consolidado
Lahiguera

Nº de sectores	Edificabilidad vivienda protegida	Nº estimado de viviendas protegidas
8	68.365 m ²	160

Suelo urbanizable
Lahiguera

Nº de sectores	Edificabilidad vivienda protegida	Nº estimado de viviendas protegidas
-	-	-

Viviendas protegidas disponibles

Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
-	-	-

Solares destinados a vivienda protegida
Lahiguera

Nº de solares	Edificabilidad vivienda protegida	Nº estimado de viviendas protegidas
1	-	1

BLOQUE 2

BLOQUE 2. Programa de actuación

10. Objetivos y estrategias

10.1. Introducción

En este punto se recogen los objetivos y estrategias establecidas por el ayuntamiento, a partir de los cuales se formulará el Programa de Actuación.

En el municipio de Lahiguera se establecen cuatro objetivos fundamentales:

- Objetivo 1. Favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

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. Priorizar la adquisición o el alquiler de viviendas por colectivos que realmente la necesiten como bien básico, impulsando la construcción de viviendas con algún tipo de protección y desacoplando la construcción de viviendas de su valor como objeto de inversión. Se trata, en definitiva, de poner en marcha o proseguir con los esfuerzos que permitan mejorar el acceso a la vivienda.

El ayuntamiento dará respuesta con las viviendas municipales disponibles, y determinando las necesidades de suelo para satisfacer dicha demanda residencial. Al mismo tiempo favorecerá que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler.

Desarrollará una política de suelo mantenida en el tiempo que posibilite la adopción de criterios de sostenibilidad en la creación de nueva edificación y que satisfaga las necesidades de vivienda de gran parte de la población, bien mediante la construcción de viviendas protegidas con altos niveles de calidad en sus características de habitabilidad, o bien mediante procesos de rehabilitación integral de áreas urbanas que mantengan a la población que actualmente vive en esas zonas.

- Objetivo 2. Rehabilitación del parque residencial.

El ayuntamiento impulsará las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios.

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 y autonómico, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo establecerá la programación de las intervenciones de aquellos ámbitos en los que la Administración y demás entidades de derecho público fuesen propietarias de inmuebles..

Además, el ayuntamiento potenciará las acciones de rehabilitación como procesos que no sólo restituyen y reciclan el parque residencial construido del núcleo, sino que también hacen posible la conservación de la población preexistente y de los tejidos sociales que ellas conforman.

- Objetivo 3. Eliminación y prevención de la infravivienda

Las medidas para la eliminación y prevención de la situación de infravivienda pasan por intensificar las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

Se pretende la mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

El ayuntamiento implantará estrategias a seguir encaminadas a evitar la aparición de infravivienda.

- Objetivo 4. Regeneración urbana

Se persigue 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.

El ayuntamiento delimitará los espacios públicos urbanos que sean objeto de regeneración de la ciudad consolidada. La rehabilitación de estas áreas urbanas degradadas permitirá una reactivación, urbana, social y económica del municipio. Se apostará por una ordenación multifuncional, favoreciendo la diversidad y mezcla de usos y funciones en el territorio y la complejidad urbana que fomenta la idea de “barrio” frente a la simple urbanización.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible: contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos que precisan de mejora, áreas industriales y productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Las políticas del ayuntamiento se centrarán en atender la diversificación social, favoreciendo la integración social, evitando la expulsión de residentes de barrios en transformación y cooperando en la inclusión de colectivos específicos.

El ayuntamiento promoverá la participación de la población en el diseño del espacio público, como sus mayores conocedores, aumentando el sentido de pertenencia y la apropiación del lugar así como su interrelación en beneficio de la cohesión social local.

Bloque 2

10.2. Objetivo 1. Acceso a la vivienda

Estrategia 1.

Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Estrategia 2.

Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares. Puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

Estrategia 3.

El Ayuntamiento se inscribirá como agente colaborador en el Programa de Intermediación del Mercado de Alquiler de Viviendas (PIMA) que gestiona la bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados.

Estrategia 4.

Realización de un estudio más exhaustivo que permita determinar la viabilidad económica de las diferentes actuaciones del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2013-2016 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

10.3. Objetivo 2. Rehabilitación parque residencial

Estrategia 1.

El Ayuntamiento 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:

Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.

Estrategia 2.

Se procederá a dar información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

Estrategia 3.

Desde el ayuntamiento se ofrecerá asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategia 4.

Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.

10.4. Objetivo 3. Eliminación y prevención de la infravivienda

Estrategia 1.

Inspecciones periódicas, tanto por los técnicos municipales como por los Servicios Sociales del municipio, de las viviendas habitadas en las zonas más antiguas y desfavorecidas del núcleo, para la detección rápida de las posibles futuras infraviviendas.

10.5. Objetivo 4. Regeneración urbana

Estrategia 1.

El Ayuntamiento se acogerá a la convocatoria del programa que recoge el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

Programa para la regeneración del espacio público

Programa para la rehabilitación de edificios públicos

Estrategia 2.

Creación de mesas de participación ciudadana para la toma de decisiones, así como para la educación y sensibilización ambiental.

Bloque 2

11. Programación, evaluación económica - financiera y recursos municipales

En conformidad con el Decreto 141/2016 en su artículo 7 se establecen dos grupos de actuaciones en materia de vivienda y de rehabilitación.

11.1. Actuaciones en materia de vivienda

11.1.1. Vivienda protegida y alojamientos transitorios

El Decreto 141/2016, en sus artículos 22 al 37, determina la disposiciones en cuanto a vivienda protegida y alojamientos transitorios.

El índice de renta de los demandantes de vivienda protegida en el municipio está por debajo de 2,5 veces el IPREM, por lo que el régimen de vivienda adecuado a estas circunstancias será el régimen especial. (Artículo 23 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020).

En el planeamiento vigente, se definen 8 sectores de suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo conlleva la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida. En estos sectores, de conformidad con el artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas. De acuerdo con el artículo 31 del Decreto 141/2016, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 17.8 establece que los **instrumentos de planeamiento urbanístico** que contengan la **ordenación detallada** localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas del 30% edificabilidad residencial del ámbito a vivienda protegida, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida. Por tanto la **localización** de la vivienda protegida en los sectores vendrá determinada por el planeamiento de desarrollo. Igualmente dicho planeamiento localizará las **viviendas públicas** calificadas de régimen especial procedentes del 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

No se puede dar una cuantificación y localización concreta de la vivienda protegida para dar respuesta a las necesidades de vivienda protegida de las 3 solicitudes existentes en el municipio ya que el Ayuntamiento no dispone de solares municipales o de otros entes públicos que puedan ser

destinados a la construcción de vivienda protegida. Se priorizará el desarrollo del sector recogido en el planeamiento general UE-SU-4.

En cuanto a los alojamientos transitorios el municipio no demanda este tipo de unidad habitacional.

11.1.2. Fomento del alquiler

El Decreto 141/2016, en sus artículos 38 al 43, determina las disposiciones en cuanto a fomento del alquiler.

El ayuntamiento no dispone de ninguna vivienda para ofertar para alquiler o cesión de uso.

11.1.3. Medidas de carácter habitacional

Las medidas de carácter habitacional se recogen en los artículos 44 al 52 del Decreto 141/2016.

Las familias que así lo deseen y cumplan los requisitos, podrán acogerse al Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

11.1.4. Parque público residencial

El Decreto 141/2016, en sus artículos 53 al 60, determina las disposiciones en cuanto a la mejora y mantenimientos del parque público residencial.

El municipio de Lahiguera no cuenta con viviendas municipales.

11.2. Actuaciones en materia de rehabilitación

11.2.1. Eliminación de infravivienda

El Decreto 141/2016, en sus artículos 63 al 67, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

No se establece una programación ni evaluación económica - financiera en materia de infravivienda ya que en la actualidad no hay viviendas en situación de infravivienda en el municipio de Lahiguera, de acuerdo con los datos aportados por los servicios técnicos y los servicios sociales municipales y tras la visita realizada.

11.2.2. Rehabilitación residencial

El Decreto 141/2016, en sus artículos 78 al 82, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al programa de rehabilitación autonómica recogido en dicho Decreto.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

Al no tener datos completos sobre los posibles beneficiarios del programa de rehabilitación autonómica, la valoración económica se realiza sobre una estimación del número de viviendas conforme a los datos aportados por los Servicios Municipales, teniendo en cuenta el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

11.2.3. Rehabilitación urbana

El Decreto 141/2016, en sus artículos 89 al 102, determina las disposiciones en cuanto a la rehabilitación de los espacios y equipamientos públicos.

El ayuntamiento se acogerá al programa de Regeneración del espacio público urbano con el objeto de regenerar el casco antiguo de Lahiguera mediante la adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica.

11.3. Programación

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su artículo 13 establece que los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

La programación de las actuaciones a llevar a cabo desde el plan queda reflejada en las fichas recogidas en los puntos 11.7 en adelante. Esta programación temporal se ha hecho con el horizonte de los cinco años de vigencia del plan. Respecto a la programación en los sectores provenientes del planeamiento general vigente se respetará lo establecido por dicho planeamiento.

Programación temporal							
	Titularidad	Nº viviendas	2019	2020	2021	2022	2023
Actuaciones para rehabilitación en vivienda	Municipal	-	-	-	-	-	-
Actuaciones para construcción de VP en solares	Municipal	-	-	-	-	-	-
Previsión de reserva de VP en el planeamiento general vigente			UE-SU-4	-	-	-	-
Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	Privada	-	-	-	-	-	-
Actuaciones para rehabilitación del parque residencial	Privada	125	25	25	25	25	25

11.4. Evaluación económica - financiera

La evaluación económica-financiera de las actuaciones queda reflejada en las fichas recogidas en los puntos 11.7 en adelante.

Actuaciones para rehabilitar las viviendas públicas

La valoración económica de la rehabilitación de estas viviendas públicas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén de 2018.

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 486,00 €/m²
- Factor de localización (Fl) para el municipio de Lahiguera: 0,85
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00
- Factor de reforma (Fr): 0,6
- Módulo base de reforma (Mr): 247,86 €/m²

$$Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$$

Actuaciones para la construcción de viviendas protegidas en solares y sectores del planeamiento vigente

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho de acuerdo con los

Bloque 2

costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén de 2018.

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 486,00 €/m²
 - Factor de localización (Fl) para el municipio de Lahiguera: 0,85
 - Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
 - Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00
 - Módulo base de construcción (Mc): 413,10 €/m²
- $$Mc = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc$$

11.5. Recursos municipales

Los recursos municipales a disposición del Plan quedan reflejados en las fichas recogidas en los puntos 11.7 en adelante. Además se cuenta los siguientes recursos:

11.5.1. Recursos personales

Designar los agentes necesarios que asesoren a los habitantes de Lahiguera que puedan ser beneficiarios de los diferentes programas:

- Programa de intermediación del mercado de alquiler de viviendas.
- Programa de ayudas a personas inquilinas.
- Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
- Programa de transformación de infravivienda.

11.5.2. Recursos económicos

Se establecen las siguientes bonificaciones:

- Programa de transformación de infravivienda. Los Ayuntamientos aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación, financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirán las tasas e impuestos por licencias de las obras de rehabilitación.
- Programa de rehabilitación de autonómicas de viviendas. Los Ayuntamientos asumirán las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.
- Tendrán derecho a una bonificación del 50%, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial (VPO).

Así mismo, y con carácter potestativo los Ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50%, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido los tres períodos impositivos anteriores. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación.

11.5.3. Recursos materiales

Además de los recursos municipales a disposición del Plan reflejados en las fichas recogidas en los puntos 11.7 en adelante, el municipio cuenta con los siguientes recursos materiales:

- Viviendas de protección en calle San Luis de las que 28 pertenecen a AVRA (localizadas de manera pormenorizada en el punto 8.1 del documento).
- 1 solar perteneciente a AVRA (localizado de manera pormenorizada en el punto 8.2 del documento).

11.6. Inventario de fichas

PLANO 1: Plano propuesta de viviendas de promoción pública y su localización

FICHA 1.1: UE-SU-1

FICHA 1.2: UE-SU-2

FICHA 1.3: UE-SU-3

FICHA 1.4: UE-SU-4

FICHA 1.5: UE-SU-5

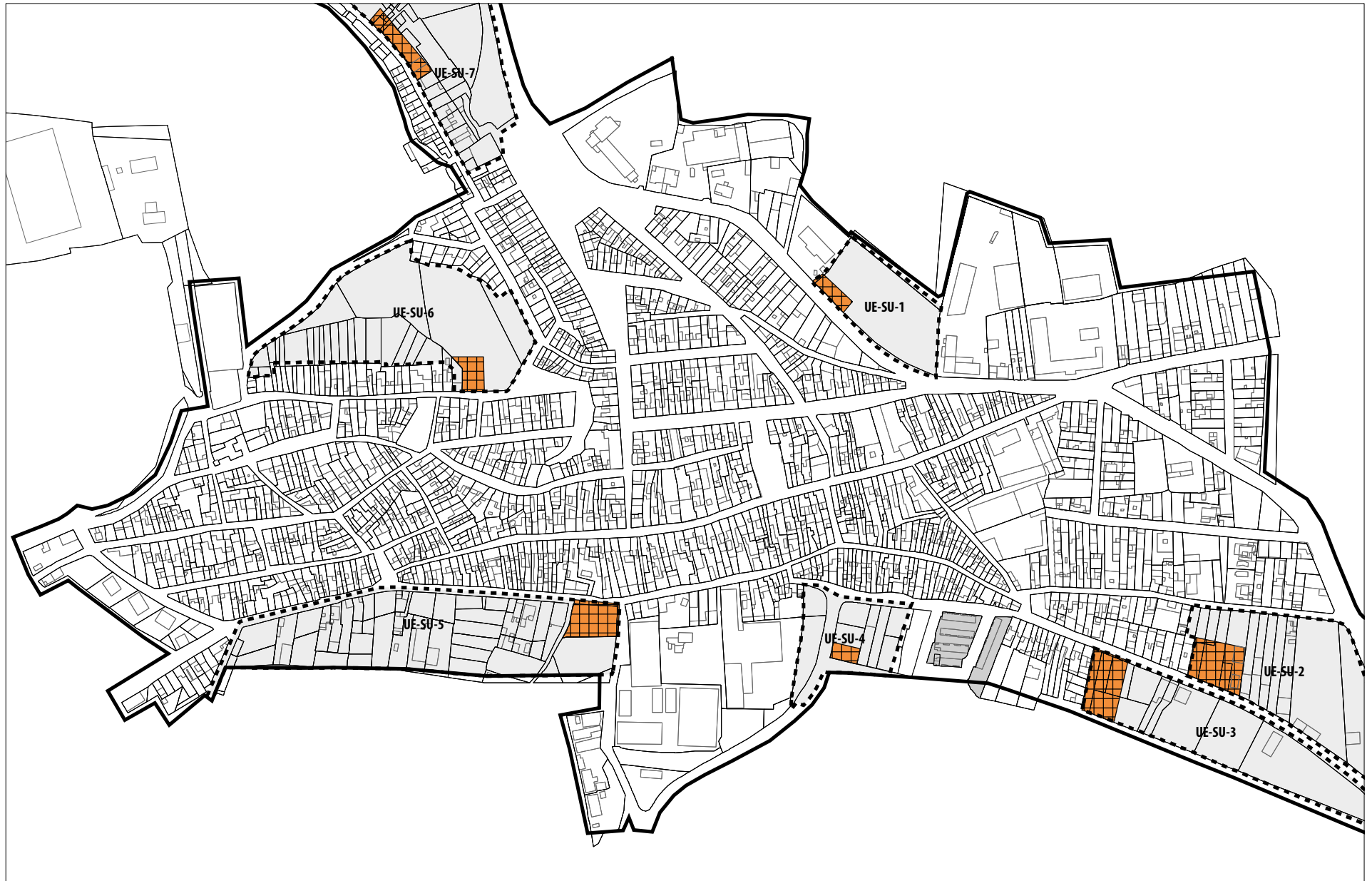
FICHA 1.6: UE-SU-6

FICHA 1.7: UE-SU-7

FICHA 1.8: UE-SU-8

FICHA 2: Programa de rehabilitación autonómica

11.7. Plano propuesta de viviendas de promoción pública y su localización



Lahiguera

Clasificación

Viviendas de promoción pública existentes

Propuesta de viviendas de promoción pública y sus diferentes programas

- SU
- SUNC
- SUBle
- Existente
- Existente con alguna deficiencia
- Régimen Especial
- Régimen sin determinar
- En sectores*
- En solar

1:5.000

**Propuesta de localización de viviendas públicas calificadas de régimen especial procedentes del 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. En cualquier caso su localización definitiva vendrá determinada por el planeamiento de desarrollo.*

11.8. Previsión de reserva de VP en el planeamiento general vigente

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 17.8 establece que los **instrumentos de planeamiento urbanístico** que contengan la **ordenación detallada** localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas del 30% edificabilidad residencial del ámbito a vivienda protegida, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

Por tanto la **localización** de la vivienda protegida en los sectores vendrá determinada por el planeamiento de desarrollo. Igualmente dicho planeamiento localizará las **viviendas públicas** calificadas de régimen especial procedentes del 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

*El índice de renta de los actuales demandantes de vivienda protegida en el municipio está por debajo de 2,5 veces el IPREM, por lo que el régimen de vivienda adecuado a estas circunstancias será el régimen especial. (Artículo 23 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020).

**De conformidad con el artículo 17.8 de la Ley 7/2002, el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas. De acuerdo con el artículo 31 del Decreto 141/2016, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial.

FICHA 1.1: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-1



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 7.920 m²s

Coef.Edificabilidad: 0,63 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 4.989,60 m²s Nº viviendas totales: 69

Sup. edificable residencial libre: 3.492,72 m²t Nº viviendas estimadas libres: 49

Sup. edificable vivienda protegida: 1.496,88 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 21

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 618.361,13 €

Agente: Privado Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

FICHA 1.2: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-2



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 16.626,38 m²s

Coef.Edificabilidad: 2,40 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 39.903,31 Nº viviendas totales: 166

Sup. edificable residencial libre: 27.932,32 Nº viviendas estimadas libres: 116

Sup. edificable vivienda protegida: 11.970,99 Nº viviendas estimadas protegidas: 50

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 4.945.217,46 €

Agente: Privado Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

FICHA 1.3: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-3



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 16.920 m2s	Coef.Edificabilidad: 2,13 m2t/m2s		
Sup. edificable residencial total: 36.039,60	Nº viviendas totales:	35	
Sup. edificable residencial libre: 25.227,72	Nº viviendas estimadas libres:	24	
Sup. edificable vivienda protegida: 10.811,88	Nº viviendas estimadas protegidas:	10	

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 4.466.387,63 €

Agente: Privado Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

FICHA 1.4: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-4



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 7.040 m2s	Coef.Edificabilidad: 1,22 m2t/m2s		
Sup. edificable residencial total: 8.588,80 m2s	Nº viviendas totales:	81	
Sup. edificable residencial libre: 6.012,16 m2t	Nº viviendas estimadas libres:	57	
Sup. edificable vivienda protegida: 2.576,64 m2t	Nº viviendas estimadas protegidas:	24	

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 1.064.409,98 €

Agente: Privado Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016). Se priorizará el desarrollo de este sector sobre los otros para cubrir la demanda de vivienda protegida

FICHA 1.5: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-5



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 25.280 m²s

Coef.Edificabilidad: 2,22 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 56.121,60

Nº viviendas totales: 25

Sup. edificable residencial libre: 39.285,12

Nº viviendas estimadas libres: 18

Sup. edificable vivienda protegida: 16.836,48

Nº viviendas estimadas protegidas: 8

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo 1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento

Estimación gastos: 6.955.149,89 €

Agente: Privado

Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

FICHA 1.6: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-6



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 20.320 m²s

Coef.Edificabilidad: 0,72 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 14.630,40

Nº viviendas totales: 30

Sup. edificable residencial libre: 10.241,28

Nº viviendas estimadas libres: 21

Sup. edificable vivienda protegida: 4.389,12 m²t

Nº viviendas estimadas protegidas: 9

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo 1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento

Estimación gastos: 1.813.145,47 €

Agente: Privado

Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

FICHA 1.7: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-7



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 19.840 m2s

Coef.Edificabilidad: 2,33 m2t/m2s

Sup. edificable residencial total: 46.227,20 Nº viviendas totales: 31

Sup. edificable residencial libre: 32.359,04 Nº viviendas estimadas libres: 22

Sup. edificable vivienda protegida: 13.868,16 Nº viviendas estimadas protegidas: 9

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 5.728.936,90 €

Agente: Privado Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

FICHA 1.8: Suelo Urbano No Consolidado. UE-SU-8



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 7.920 m2s

Coef.Edificabilidad: 2,70 m2t/m2s

Sup. edificable residencial total: 21.384,00 Nº viviendas totales: 95

Sup. edificable residencial libre: 14.968,80 Nº viviendas estimadas libres: 66

Sup. edificable vivienda protegida: 6.415,20 m2t Nº viviendas estimadas protegidas: 28

Programa de VP: *Régimen especial.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia:

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 2.650.119,12 €

Agente: Privado Recursos materiales: **

Observaciones: 4 años (2016)

11.9. Actuaciones para rehabilitación del parque residencial privado

FICHA 2. Programa de rehabilitación autonómica			
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016			
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable	
≤ 2,5 IPREM	16.000€	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	7.200€+800€ 8.000€
≤ 1,5 IPREM	16.000€	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	8.800€+800€ 9.600€
Estimación económica			
Máximo subvencionable	Nº viviendas estimadas	Estimación presupuesto subvencionable	
9.600 €	125	1.200.000 €	
Programación temporal			
	Nº viviendas estimadas	Año	
	25	2019	
	25	2020	
	25	2021	
	25	2022	
	25	2023	
Programación temporal			
Recursos económicos		El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.	

La valoración económica para el programa de rehabilitación autonómica se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable establecido por el Decreto 141/2016 y con el número de viviendas estimadas por los Servicios Municipales.

12. Gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

12.1. Modo e instrumentos de seguimiento

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una comisión de seguimiento que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- El Alcalde de Lahiguera o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Lahiguera o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos.
- Servicios sociales del Ayuntamiento de Lahiguera.

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes administraciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnóstico de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio.

12.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Se ha elaborado una plantilla para facilitar la evaluación del Plan donde se valorará el correcto desarrollo del Programa de Actuación, de las nuevas necesidades que surjan y en caso de ser necesario se establecerá una reprogramación.

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

- En la primera columna de *Actuaciones* se enumerarán las propuestas previstas en el Plan.
- En la columna *Valoración* se indicará cual es el estado en el que se encuentran las propuestas en el momento de la evaluación: si se han cumplido los objetivos y/o se han dado nuevas necesidades que deban ser recogidas.
- Finalmente, en base a esta valoración se podrá establecer una reprogramación en las anualidades que correspondan.

La comisión de seguimiento propondrá en su primera sesión un Programa de Gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el que fijará un calendario de trabajo continuo durante la vigencia del Plan, en el que se marcará la evaluación del PMVS al menos una vez al año.

Tabla para la evolución y gestión anual del Plan Municipal de Vivienda y Suelo						
Actuaciones a valorar		Reprogramación				
Actuaciones	Valoración de las propuesta del PMVS	2019	2020	2021	2022	2023

Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha

Actualización del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

Evolución y combatimiento del hacinamiento

Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda

Funcionamiento de la política de precios de la vivienda

Mejora y conservación del parque residencial

Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral

Necesidad de aplicar un proceso específico de participación ciudadana

13. Plan de comunicación y participación

13.1. Introducción

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se pretende recoger las acciones de comunicación previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento de Lahiguera, se formulará en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMVS que ayudará a planificar, a pensar en lo que se va a realizar, cuándo se llevará a cabo y en cómo se plantea el Ayuntamiento conseguir el objetivo.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad. Para lograr que una comunicación resulte útil hay que planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo.

Para la elaboración del Plan de Comunicación se han tenido muy claros los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El plan de comunicación tiene unos contenidos mínimos, relacionados con las acciones de comunicación necesarias durante el ciclo de vida del PMVS. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el Plan, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello se necesita que los habitantes se expresen a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas y de cada barrio.

Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

13.2. Programa de participación y colaboración

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.
- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

13.3. Propuestas de acciones de comunicación

Las propuestas que se presentan son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se consideran inicialmente, necesarias llevar a cabo. Hay que tratar de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y fácil de comprender.

13.4. Participación ciudadana

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

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

- Los vecinos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- El plan atienda las problemáticas esenciales para la población.

- Los vecinos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del Ayuntamiento a la población y de la población al Ayuntamiento, para que los vecinos 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.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Consulta previa a la elaboración de la Normativa, Ordenanzas, etc.
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.

1. Difusión del Proyecto del Plan

Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (TV, prensa . . .) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Lahiguera.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Lahiguera en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de Comunicación	Página web municipal, díptico informativo, nota de prensa, medios de comunicación y redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión de dípticos, saluda alcalde y creación banner página web.

2. Encuesta a Demandantes

Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	Demandantes potenciales de vivienda y población en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida. Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Encuesta en papel, encuesta on-line en la web municipal, medios de comunicación, redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión encentas y creación de base de datos.

3. Divulgación del Documento Previo del Plan

Descripción	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Lahiguera. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Lahiguera en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación.
Canales de Comunicación	Página web municipal, nota de prensa, medios de comunicación y redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

4. Divulgación Pública del Plan y Participación Ciudadana

Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Gabinete de prensa
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Lahiguera en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y Materiales	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal, medios de comunicación.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

5. Página Facebook del PMVS

Descripción	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS, con vínculos a la web municipal.
Objetivos	Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del PMVS.
Responsables	Administración Municipal.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Lahiguera en general con acceso a redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS.
Recursos y Materiales	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal, redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

6. Jornadas Técnicas sobre el Plan de Vivienda

Descripción	Mesa Técnica en la que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.
Objetivos	Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.
Responsables	Alcalde y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y Materiales	Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Notas de prensa, medios de comunicación (Prensa, radio, redes sociales, enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico.

7. Presentación y Publicación del PMVS

Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcalde y Concejal de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Acto municipal en rueda de prensa.
Recursos y Materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.
Canales de Comunicación	Nota de prensa, medios de Comunicación (radio, prensa), redes sociales (Ayuntamiento), web municipal.
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

Ficha modelo a seguir para programar nuevas acciones

Descripción

Objetivos

Responsables

Audiencia
Objetivo

Fecha/Plazo
Dependencias y
Condicionantes

Recursos y
Materiales

Canales de
Comunicación

Observaciones

CONCLUSIONES

BLOQUE 2

Actuaciones en materia de vivienda

	Número	Edificabilidad VP Nº estimado VP
Vivienda protegida (3 demandantes)	Viviendas públicas	-
	Solares públicos	-
	Sectores planeamiento	68.365,35 m²t 159
Alojamientos	-	
Fomento del alquiler	Parque público	-
	Parque privado	Se acogerán los inquilinos que cumplan requisitos
Habitacional	Autoconstrucción	-
	Permuta de viviendas	Se acogerán los propietarios/ inquilinos que cumplan requisitos
Mejora y mantenimiento parque público residencial		

Actuaciones en materia de rehabilitación

Eliminación de Infravivienda	Transformación infravivienda	-
	Actuaciones públicas conveniadas	-
Rehabilitación residencial	Rehabilitación Edificios	-
	Rehabilitación viviendas	125
	Adecuación funcional básica	Se acogerán los propietarios que cumplan requisitos
	Rehabilitación energética	Se acogerán los propietarios que cumplan requisitos
	Rehabilitación singular	-
Rehabilitación urbana	Área de Rehabilitación Integral	-
	Regeneración espacio público	-
	Rehabilitación edificio público	-

ANEXOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LAHIGUERA (JAÉN)

2018/2604 *Aprobación definitiva Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda del municipio de Lahiguera (Jaén).*

Edicto

Don Florencio José Morales Lara, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lahiguera.

Hace saber:

Que no habiéndose formulado reclamación alguna, contra el expediente de aprobación de la Ordenanza municipal reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Lahiguera (Jaén), aprobada por este Ayuntamiento con carácter provisional, en sesión celebrada el 18-abril-2018 y publicada en el BOP de Jaén nº 79 de 25/04/2018, por plazo de treinta días; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se entiende definitivamente aprobado dicho acuerdo, pudiendo interponerse contra el mismo Recurso Contencioso - Administrativo en la forma y plazos que establece la Ley reguladora de dicha jurisdicción.

"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE LAHIGUERA

Exposición de Motivos

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que, "Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten". Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector "el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas". En este marco se incardina el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicho Decreto, partiendo de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo («B.O.J.A.» núm. 227, de 21 de noviembre de 2005), en el Plan andaluz vigente y en el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas.

En cumplimiento de la remisión reglamentaria efectuada en el artículo 16 de la Ley 1/2010,

reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida mediante Decreto 1/2012 de 10 de enero (BOJA número 19, de 30 de enero), cuya Disposición Derogatoria Única, deroga la Orden de 1 de julio de 2009 y presenta las siguientes novedades:

En relación a los requisitos de las personas demandantes se permite, que puedan ser inscritos en el Registro aquéllas que, teniendo otra vivienda en propiedad, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad a la Administración titular del Registro, o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro puedan elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes.

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

Artículo 1. Objeto y principios rectores

1 La presente Ordenanza tiene por objeto regular el Registro Público Municipal de

Andalucía.

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

3. Finalmente, la ordenanza hace del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida un instrumento de información actualizada que debe permitir al Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera y a la Comunidad Autónoma Andaluza adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevean en materia de vivienda y suelo para el municipio de Lahiguera.

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

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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. Asimismo, podrá ser también utilizado para la gestión y organización de cualesquiera otros programas de vivienda previstos en los planes estatales, autonómicos y municipales, como la rehabilitación de viviendas o la adquisición de viviendas usadas.

2. El ámbito del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el del municipio de Lahiguera

3. Las competencias de gestión y administración del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera, en gestión directa.

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

1. El Responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es el Alcalde en virtud de lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y podrá delegarse 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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 y titulares 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

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

4. Los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a los 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 a los promotores y titulares de viviendas protegidas, previa solicitud debidamente justificada y acreditada de los mismos, y a los efectos 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se gestionará por medios electrónicos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.

7. Las certificaciones o acreditaciones de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida serán expedidas por el Responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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. La inscripción no devengará tasa, canon o precio público alguno a la persona que pretenda su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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 Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera pondrá de modo permanente a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, la base de datos actualizada y verificada 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 competente en materia de vivienda.

2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida podrá recabar las

Número 114

Viernes, 15 de Junio de 2018

Pág. 1

de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, o bien requerir al solicitante los medios de prueba necesarios.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, 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 Registro Público, y datos relativos a las solicitudes presentadas por los demandantes, o bien requerir al solicitante los medios de prueba necesarios.

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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera, las personas físicas con capacidad jurídica y de obrar, a título individual o como miembros de una unidad familiar o de convivencia, 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 todas las personas físicas con capacidad jurídica y de obrar.

Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores.

2. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en las oficinas desconcentradas de información y registros municipales, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera o vía telemática a través de la Web habilitada a tal efecto o en que se integre dicho Registro.

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, dirección, nacionalidad, fecha y lugar 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

Número 114

Viernes, 15 de Junio de 2018

Pág. 2

autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud.

e. Declaración responsable de no ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia, del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas por la normativa de vivienda protegida, en virtud de la cual la Consejería competente en materia de vivienda, podrá autorizar que sean destinatarios de viviendas protegidas quienes se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

- Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad y así se acredite de forma suficiente.

- Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.

- Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecida en el correspondiente Plan de Vivienda.

- Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

- Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

En los supuestos contemplados en los dos últimos apartados deberán transmitir la vivienda que tienen en propiedad en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto de poseer vivienda protegida en alquiler, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la misma fecha.

Además, se entenderá, de conformidad con el artículo 5.4 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma Andaluza, que pueden ser destinatarios de vivienda protegida las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- Las que hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 25 por ciento, siempre que el valor a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales de esa cuota calculada por metro cuadrado útil no exceda del 30 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda protegida de régimen general correspondiente a ese municipio. Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.

- Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio

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. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.

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

h. Número de dormitorios de la vivienda, en relación con la unidad familiar de convivencia o su composición familiar.

i. Necesidad de una vivienda adaptada.

j. Municipio en el que se encuentra empadronado.

k. En caso de ciudadano extranjero, justificación de residencia permanente en España.

l. Interés de formar parte de una cooperativa de viviendas

5. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, 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.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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.

c) 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 excepcionarán las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

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

e) Cuando no haya transcurrido un año desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción

presentación de la solicitud, a recabar los certificados y datos a los organismos competentes para la verificación de los declarados por los solicitantes, y una vez obtenidos los mismos, resolverá la señalada solicitud en el plazo de dos meses 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 de demandantes de viviendas protegida. Efectos

1. Una vez completada y verificada la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida procederá, a practicar la inscripción, 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 que se efectuará en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, en su caso, pertenencia a un grupo de especial protección y preferencia sobre el régimen de tenencia.

c) La fecha y numeración con 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 formalizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. La inscripción practicada en el Registro Publicidad Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, 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.

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

Número 114

Viernes, 15 de Junio de 2018

Pág. 1

1. La inscripción estará vigente durante un periodo 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 periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. A estos efectos, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida comunicará telemáticamente o por cualquier otro medio admitido en derecho, con una antelación de tres meses, 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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% sobre los inicialmente inscritos.

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.

El órgano competente para gestionar el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida actualizará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuarse a las posibles modificaciones de los planes de vivienda y suelo, autonómicos y estatales.

5. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar revisiones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al cupo o 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se producirá por las siguientes causas:

a) Por la finalización del periodo 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

Número 114

Viernes, 15 de Junio de 2018

Pág. 2

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 seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de un año 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 ha sido seleccionado no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral.

- Cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber obtenido crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo.

- Cuando el precio de la compraventa o del alquiler de la vivienda no sea proporcionado a los ingresos del demandante seleccionado. En los arrendamientos se entiende que no es proporcionado cuando la renta anual del mismo supere un tercio de los ingresos anuales del demandante. En los casos de compraventa, cuando el precio de la vivienda multiplicado por dos y dividido entre 25 años supere un tercio de los ingresos anuales del demandante, todo ello referido a la vivienda de mayor precio de la promoción.

- Al haber transcurrido seis meses desde que fue seleccionado en una relación sin que el promotor haya formalizado la adjudicación y el demandante solicite al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida el alta de nuevo en su inscripción.

- La renuncia de los demandantes seleccionados para formar parte de la cooperativa no se considerará en ningún caso renuncia voluntaria.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 10.9 de esta Ordenanza.

f) Para el caso de cooperativas, se procederá a dar de baja a los demandantes una vez haya sido aportada por el promotor de la cooperativa la escritura de constitución de la misma.

g) A solicitud de la persona titular registral.

No obstante, la inscripción permanecerá vigente si el demandante, habiendo obtenido una vivienda en régimen de alquiler, manifiesta su voluntad de permanecer como demandante en régimen de propiedad.

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. Supuestos sujetos a adjudicación a través el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida

Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y comunicadas a la Consejería competente en materia de vivienda, la adjudicación de viviendas protegidas en el municipio de Lahiguera, se realizará a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en los siguientes casos:

- a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.
- b) Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler.
- c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
- d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá ofrecerla al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.

Artículo 9. Criterios para la selección del demandante de vivienda protegida

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

- a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
 - 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) Los demandantes extranjeros deben justificar residencia permanente en España, (mediante documento oficial) en el momento de solicitar la inscripción en el Registro.
2. Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionarán de acuerdo con la mayor antigüedad en la inscripción dentro de los cupos correspondientes fijados por los Planes Estatales, Autonómicos y/o Municipales correspondientes en materia de Vivienda y Suelo.

3. No obstante, cuando los planes tanto estatales como autonómicos y/o municipales correspondientes en materia de vivienda y suelo, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el apartado anterior y sólo en el supuesto de no existir demandantes que cumplan con dichos

Artículo 10. Procedimientos de adjudicación de la vivienda protegida

La persona titular de las viviendas protegidas solicitará al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida una relación ordenada de demandantes, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva de las viviendas. Se deberá aportar además nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figure en la calificación.

En el plazo de 30 días hábiles desde dicha solicitud, el Responsable del Registro remitirá al titular de las viviendas protegidas una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme a los artículos anteriores, todo ello según los datos obrantes en el Registro. Dicha relación priorizada incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar.

En los casos en que entren a formar parte de la relación priorizada demandantes que ya hayan renunciado anteriormente a la adjudicación de vivienda en esa misma promoción por no querer acceder a una vivienda en la misma, se le excluirá de la relación.

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 titular, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se inscriban en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Los demandantes que se encuentren seleccionados 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 pasarán a formar parte como demandantes seleccionados de la nueva relación.

El Responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida notificará la expresada relación a los demandantes seleccionados y a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página Web.

Igualmente, el Responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en el momento de la selección, expedirá una acreditación de conformidad a la fecha en la que se practicó la inscripción, a cada uno de los seleccionados sobre el cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, y sobre sus condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta acreditación tendrá una validez de 6 meses en las condiciones que establezca el Plan Andaluz de Vivienda y tendrá al menos, el siguiente contenido:

- 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

d) Pertenencia a un grupo de especial protección, conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda.

e) Vigencia de seis meses de la acreditación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

Transcurrido el plazo indicado en el apartado 2 del presente artículo sin que el promotor y/o titular de las viviendas protegidas haya recibido la relación de demandantes seleccionados, dicho promotor comunicará esta circunstancia a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que instará al Registro la emisión de la comunicación.

Si en el plazo de 15 días hábiles, contados desde la fecha de la comunicación del promotor y/o titular de las viviendas protegidas a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada, este podrá adjudicar libremente las viviendas, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y se hallen inscritos en un Registro, previa acreditación presentada al efecto por los posibles adjudicatarios.

El promotor y/o titular de las viviendas protegidas las adjudicará mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o mediante adjudicación en caso de cooperativas.

En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por ésta el supuesto de que el adjudicatario no de respuesta a los requerimientos de la titular de la vivienda protegida en el plazo de 30 días, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, el promotor podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación, o adjudicarlas libremente entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El promotor comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días hábiles desde que la misma tenga lugar, solicitando por escrito las acreditaciones a que se refiere el apartado 4 de este artículo, para lo cual deberá presentar documento del Registro Central de la Propiedad que acredite que los adjudicatarios no son titulares del de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni están en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio; asimismo, si se hubiera cumplido un nuevo período voluntario para la presentación del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas con respecto al ejercicio anterior, deberá acompañar los justificantes de los ingresos de este ejercicio. Esta información será trasladada a la Consejería competente en materia de vivienda por el Responsable del Registro.

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

De conformidad con lo que se establezca en la ordenanza fiscal reguladora de la tasa correspondiente, se podrá repercutir al Promotor el coste derivado de la tramitación del

Artículo 11. Procedimiento de adjudicación para cooperativas de viviendas protegidas

En caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el art. 10, con carácter previo a la solicitud de calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya constitución se prevé:

a. Número y ubicación

b. Tipología, superficie y anejos o locales en su caso.

c. El programa al que desean acogerse en el caso de que finalmente se constituya la cooperativa y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.

d. Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas y estudio de viabilidad económica de la promoción, aportando certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculte a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

e. Copia compulsada del documento acreditativo de la solicitud de licencia municipal de obras, si lo hubiera solicitado.

La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que hayan manifestado su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en las bases reguladoras.

La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a los efectos previsto en el art. 7.6.d) de la presente Ordenanza.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera

1. 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

2. Dado que en la presente Ordenanza se ha hecho referencia a diferentes normas de viviendas o de otras materias, en el caso de modificación de las mismas, se aplicarán directamente las que la sustituyan, una vez resulten de aplicación a los supuestos recogidos al amparo de esta Ordenanza, independientemente de que se proceda, si fuese preciso, a la modificación de la misma.

Disposición adicional segunda

El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería competente en materia de Vivienda, para la gestión del Registro Público, 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 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, dispondrá de modelos normalizados en soporte papel e informático de solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para la presentación en el mismo.

2. El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, se incorpora en la presente Ordenanza como Anexo I. También se incorporan a la presente Ordenanza como anexos los siguientes modelos:

- Anexo II: Formulario de modificación de datos inscritos.

- Anexo III: Solicitud del promotor y/o titular de las viviendas protegidas de relación de demandantes al Registro Público Municipal.

Disposición adicional cuarta

Se faculta a la Junta de Gobierno Local para modificar los Anexos que se adjuntan a la presente Ordenanza Municipal, previa propuesta del órgano competente en materia de Urbanismo.

Disposición transitoria primera

Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

Disposiciones finales

Disposición final primera.

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en

de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales, autonómicos y/o locales correspondientes en materia de vivienda y suelo.

Disposición final segunda.

La existencia y funcionamiento de la base de datos común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal del Ayuntamiento de Lahiguera de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autónoma.

Disposición final tercera.

Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición final cuarta.

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

* Campos obligatorios

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, los solicitantes y todos los miembros de la unidad familiar autorizan al Registro Municipal de Vivienda Protegidas del Ayuntamiento de ... para el tratamiento de los datos personales indicados en el presente formulario, que se incorporará a un fichero del Registro para fines propios. La implantación de todos los datos que se solicitan es de carácter obligatorio, y el solicitante y los miembros de la unidad familiar pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante escrito de solicitud correspondiente dirigida al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Excmo. Ayuntamiento de ... con dirección en ... (...).

A los efectos de lo establecido en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, se informa del uso que va a darse a los datos aportados y de su puesta a disposición de los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.

ANEXO II. FORMULARIO DE MODIFICACIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO PUBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE LAHIGUERA (JAÉN)

DATOS DE LA SOLICITUD

Nº 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

Indique cuál o cuáles son los motivos de la solicitud de modificación de la inscripción:

.....
.....

DATOS A MODIFICAR

1. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S

TITULAR 1
Nombre *: Apellido 1 *: Apellido 2 *:

Fecha de nacimiento *: Lugar de nacimiento* Sexo *:

ANEXO III. AL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAHIGUERA (Jaén)

D./D^a....., en su condición de administrador / representante legal/ apoderado (táchese lo que no proceda) de la sociedad mercantil con C.I.F., o propietario de la vivienda, con N.I.F..... y domicilio a efectos de notificaciones en de, pone en conocimiento de este Registro Municipal, que es titular de una promoción de (indicar nº de viviendas, garajes y trasteros en su caso) acogida al Programa de (indicar el programa concreto de vivienda de que se trate) mediante expediente administrativo de viviendas protegidas núm., de fecha Que al objeto de desarrollar el procedimiento de selección de los adjudicatarios de (Indicar nº de viviendas, garajes, trasteros y cupos, en su caso) integradas en dicha promoción

SOLICITA

Se facilite por este Registro Público 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/ titular de la vivienda). “

Lo que se hace público para general conocimiento.

Lahiguera, a 08 de Junio de 2018.- El Alcalde-Presidente, FLORENCIO JOSÉ MORALES LARA.

