
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO MARÍA

2018-2025

Diciembre 2018



Redactor:

- Adolfo J. Soto Carrillo. *Arquitecto.*

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	
I.1. ANTECEDENTES	
I.2. PRESENTACIÓN.....	
I.3. METODOLOGÍA	
I.4. EL MODELO DE PUEBLO DESEADO	
I.5. EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.....	
I.6. FORMULACIÓN, ALCANCE, CARÁCTER Y OBJETIVO DEL PMVS.....	
Formulación del PMVS.....	
Alcance del PMVS	
Carácter del PMVS. Planificación abierta	
Objetivo del PMVS.....	
II. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO	
II.1. INTRODUCCIÓN	
II.2. INFORMACIÓN PRELIMINAR: ANÁLISIS HISTÓRICO DEL MUNICIPIO Y SITUACIÓN ACTUAL. Tipologías constructivas.....	
II.3. DATOS PRINCIPALES SOBRE LA POBLACIÓN.....	
II.4. OTROS DATOS ESTADÍSTICOS.	
II.5. PROYECCIONES DE POBLACIÓN	
II.6. PROYECCIONES DE HOGARES.....	
II.7. DATOS DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES	
II.8. COLECTIVO EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.....	
III. PERFIL DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN EL RPMDVP	
III.1. INTRODUCCIÓN	
III.2. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	
III.3. INGRESOS FAMILIARES	
III.4. RÉGIMEN DE TENENCIA DEMANDANTES RPMDVP	
III.5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN EL RPMDVP	
III.6. CARACTERÍSTICAS DESEABLES DE LA VIVIENDA.....	
III.7. ACCESO OTRA BOLSA DE VIVIENDA	
III.8. PRECIO, REGIMEN DE TENENCIA Y CONDICIONES DE PAGO.....	
IV. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA.....	
IV.1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO	

IV.2. VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y NO VENDIDAS.....	
IV.3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
V. INFORMACIÓN SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO.....	
V.1.INTRODUCCIÓN	
V.2.ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO	
V.3. DENSIDAD DE VIVIENDAS.....	
V.4. ANÁLISIS DE CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA	
V.5. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.	
V.6.DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA	
V.7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN.....	
V.8. IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES Y DE ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL	
VI. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA TITULARIDAD Y USO	
VI.1. TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS. NÚMERO DE VIVIENDAS.....	
VI.2. RÉGIMEN DE TENENCIA (CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD). NÚMERO DE VIVIENDAS.....	
VI.3. TIPOS DE USO (PRINCIPAL, SECUNDARIO Y SIN USO O DESHABITADAS)	
VI.4. VIVIENDAS DESHABITADAS	
VI.5. VIVIENDA PÚBLICA.....	
VI.6. VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA VENTA.....	
VI.7. VIVIENDAS REHABILITADAS.....	
VII. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL	
VII.1. INTRODUCCIÓN	
VII.2. ASPECTOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A CONSIDERAR.....	
VII.3. VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA	
VII.4. LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE MARÍA.....	
VII.5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN TEMPORAL	
VII.6. CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	
VII.7. CONCLUSIONES AL ESTADO DEL PLANEAMIENTO	
VII.8. RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA	
VII.9. CONCLUSIONES	
VIII. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	
VIII.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	
IX. SOLARES	

X. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

X.1. ANÁLISIS.....

X.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE CARÁCTER GENERAL.....

Objetivos.....

Estrategias de carácter general.....

I. Acceso a la vivienda.....

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.....

Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo.....

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.....

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.....

II. Información y asistencia a la ciudadanía.....

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.....

Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.....

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.....

Con referencia a los objetivos de naturaleza urbanística:.....

XI. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

XI.1. PROYECTO 1: La Oficina Municipal de Vivienda (OMV).....

XI.2. PROYECTO 2: movilización de vivienda vacía dispersa.....

Fase I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas.....

Fase II. Contacto con los titulares de viviendas vacías.....

Fase III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías.....

Fase IV. Desarrollo del Plan de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA).

XI.3. PROYECTO 3: alquiler social.....

Introducción.....

Diagnóstico.....

Definición de Objetivos y Acciones.....

El modelo de gestión.....

XI.4. PROYECTO 4: fomento de la Vivienda Digna y Sostenible. Promoción de nuevas viviendas sobre suelos públicos y/o privados con criterios de sostenibilidad.....

Objetivos.....

Propuesta de actuación. Criterios y condiciones de diseño.....

Programa de ayudas públicas.....

Propuesta para la ejecución de nuevas viviendas.....

Conclusiones.....

XI.5. PROYECTO 5: Rehabilitación del parque de viviendas.....

Medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente
Eliminación de la infravivienda
Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial
Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible
Áreas de Rehabilitación146XI.6. PROYECTO 6: Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística

XI.6. PROYECTO 7: creación de nueva Ordenanza Municipal del RPMDVP.....

XII. ANEXOS.....

ANEXO I.....

ANEXO II.....

ANEXO III.....

ANEXO IV.....

I. INTRODUCCIÓN

I.1. ANTECEDENTES

En el mes de junio de 2018, el Ayuntamiento de María toma la decisión de proceder a la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS en adelante).

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

- Establecimiento y mantenimiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida.

- La aprobación de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su revisión al menos cada cinco años, en base a los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda.

- La aprobación del Planeamiento urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.

El Decreto 141/2016 de 2 de agosto, aprobó el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 que regula el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como instrumento previo a implementar en el ámbito territorial, los distintos programas del desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan y establece el contenido mínimo del mismo.

I.2. PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta desarrolla la política de vivienda y suelo de María, adaptado al nuevo contexto generado tras la crisis económica sufrida en todo el territorio nacional. Principalmente, pretende programar una oferta de vivienda realista y viable según la demanda y necesidades manifestadas por los vecinos del municipio.

La situación de crisis económica ha afectado al sector de la construcción y la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado por la restricción de la necesaria financiación y el número de viviendas de precio libre no vendidas en la localidad de María.

Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda, a la demanda insatisfecha, interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

Partimos de varios instrumentos normativos:

- el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía
- Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

Estas normativas configuran el cambio de rumbo considerado necesario que debe darse a esta cuestión, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

Por ello, el PMVS define como objetivo prioritario: realizar una oferta concreta y ordenada de vivienda protegida que dé respuesta eficaz a las necesidades de vivienda detectadas, ajustada a los programas e instrumentos regulados en el Plan Estatal y en el Plan Andaluz.



I.3. METODOLOGÍA

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

La planificación que se utiliza para la elaboración del PMVS de María, tiene y debe seguir teniendo carácter de Planificación Abierta, por cuanto la evolución socio-laboral de la población activa del municipio, su evolución demográfica y, sobre todo, el mercado de suelo y vivienda, siguen experimentando cambios importantes en la actualidad, a cada momento.

Coherentemente con lo anterior, en el presente PMVS se han adoptado las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado, es decir:

Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo. (2018-2020)

Se ajustará la programación en los siguientes momentos y en base a la siguiente información:

- Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.
- Al modificarse el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el Plan estatal correspondiente o el Planeamiento urbanístico general, para su adaptación.
- Al surgir de nuevos proyectos relacionados con la vivienda en el municipio que no se hubieran contemplado en el presente Plan.

Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia, como máximo, se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia. Para el PMVS de María, proponemos su duración de siete años en cuanto a vigencia y la revisión automática, en cualquier caso, a los cuatro años de vigencia, salvo decisión razonada de que no se considere necesaria su revisión, adoptada por el mismo órgano de gobierno que acordara su aprobación, en base al informe que emitan los servicios técnicos competentes.

I.4. EL MODELO DE PUEBLO DESEADO

El desarrollo integral del municipio de María parte de la revisión del modelo existente sobre las premisas del modelo de ciudad deseable recogido en las Bases Metodológicas y definidas como deseables, tanto en la expresión de motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), apuestan por un modelo de municipio continuo e integrado y denso, poniendo como ejemplo la estructura de la ciudad mediterránea.

Los rasgos de ese modelo deseable, extrapolado a este pueblo de pequeño tamaño, de interior, de crecimiento moderado-bajo, con reconocidos espacios naturales protegidos y con zonas urbanas que recuperar, podrían ser:

Un pueblo continuo, **compacto y densamente poblado**, que implica menor consumo de suelo y de energía y mayor capacidad de relación social entre la ciudadanía.

Población integrada social y funcionalmente, que evite la segregación espacial de la población de distintos niveles de renta y compatibilice distintos usos, lo que significa menor conflictividad social, menor consumo energético, mayor complejidad e interés del espacio urbano.

Población sostenible ambientalmente, que haga un uso racional y sostenible del medio ambiente y del paisaje.

Población democrática, es decir, con mecanismos democráticos que faciliten la construcción participativa de las decisiones, que permita la incorporación del saber popular a las decisiones técnicas.

Población equipada, haciendo de ésta un espacio social, un espacio económico y un espacio vívido, a través de las dotaciones necesarias tales como centro cívico, guardería, centro de día, residencia para alojamiento de personas mayores, alojamiento para jóvenes, parques y jardines entre otros, y estableciendo criterios propios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural.

I.5. EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

La vivienda constituye el núcleo y principal razón de ser del municipio ya que el primer objetivo de cualquier asentamiento es la de proporcionar alojamiento y protección a su comunidad. Desde la perspectiva del desarrollo sostenible, la vivienda tiene dos grandes vertientes: la primera como soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social y la segunda como tejido urbanizado y construido, factor fundamental en la sostenibilidad global del modelo urbano.

Por ello, el **objetivo debe ser poder garantizar el acceso a una vivienda digna** para todos como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden.

-Derecho al acceso al municipio: la vivienda constituye una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación del/a ciudadano/a con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.

Es por ello que garantizar el acceso a una vivienda digna para toda la ciudadanía, sin distinción de grupo social o nivel adquisitivo, es una de las principales cuestiones a resolver en el seno del municipio, en condiciones adecuadas de cantidad, calidad y precio y, por tanto, uno de los principales retos de un planeamiento urbanístico sostenible.

La respuesta a este problema constituye un reto político de primera magnitud que desborda el ámbito del municipio y del planeamiento, aunque exige su máxima implicación. Una actuación coherente, obligaría al conjunto de las administraciones públicas a intervenir decididamente ante la incapacidad del mercado de resolver adecuadamente las necesidades de vivienda existentes.

I.6. FORMULACIÓN, ALCANCE, CARÁCTER Y OBJETIVO DEL PMVS

Formulación del PMVS

La Junta de Andalucía ha asumido el objetivo de hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna y a un precio asequible a toda la ciudadanía de su comunidad autónoma.

Para la consecución de ese objetivo, la Comunidad Autónoma parte de los siguientes instrumentos normativos:

- Artículo 47 de la Constitución Española

Establece el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada

- Artículo 148.1.3 de la Constitución Española y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía

Determinan la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma andaluza en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

- Artículo 25.2.a) y e) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.

Establece como competencias propias del Municipio:

a) *“Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.*

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

- Art. 9.2b) de la Ley de Autonomía local de Andalucía, Ley 5/2010 de 11 de junio.

Establece como competencias propias del Municipio:

2. *Planificación, programación y gestión de vivienda y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:*

a) *Promoción y gestión de vivienda.*

b) *Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo con carácter autonómico.*

c) *Adjudicación de vivienda protegida.*

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

Que establece entre otros:

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

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

El artículo 10.1.A.b) de la LOUA recoge la conexión de los Planes Urbanísticos con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como novedad en materia de vivienda protegida, éstos deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.

Se permite exceptuar de la obligación de la reserva del 30% de vivienda protegida en los ámbitos de baja densidad (15 viv/ha) y de tipología inadecuada para vivienda protegida, compensando su integración en el resto del municipio: art. 10.1.A.b) de la LOUA.

Se permite “sustituir” dicha compensación, en el caso de modificaciones o revisiones parciales, por el incremento de la cesión de aprovechamiento en conceptos de plusvalías de hasta un 20%, en cumplimiento del artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, solo se podrá llevar a efecto si se justifica

en el planeamiento general, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de la población del municipio: art. 10.1.A.b) y 51.1 C.e) de la LOUA.

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

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

Se aumenta el estándar de densidad (de 75 y 100 a 90 y 120 viviendas/Ha), entendiéndose que un incremento de un 20% (sin incrementar edificabilidad) da lugar a un formato residencial más acorde con las necesidades actuales. Art. 17.5 de la LOUA.

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

La Disposición Adicional Segunda apartado 2º prevé la modificación del planeamiento adaptado a la LOUA cuando se pretenda el cambio de calificación de VPO a vivienda de

protección municipal, exigiendo la adecuación de la densidad o edificabilidad conforme a los coeficientes otorgados.

La Disposición Adicional Tercera exige informe previo de la Consejería de Fomento y Vivienda a la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo cuando el PMVS prevea una demanda de vivienda protegida acogida al PAVS inferior al 30% de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el art. 10.1.A.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

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

-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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios y los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

g) *El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.*

h) *Las medidas necesarias para el seguimiento de adjudicación.*

i) *Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.*

j) *Las restantes medidas y ayudas para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el PMVS se deberá remitir a la Consejería de Fomento Vivienda.*

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

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

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

-Artículo 7 del Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía: regula el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como instrumento previo a implementar en el ámbito territorial, los distintos programas del desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan y establece el contenido mínimo del mismo.

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

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

a) *Documento de información y diagnóstico, integrado por:*

1.º *Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.*

2.º *Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.*

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

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

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

b) Programa de Actuación, integrado por:

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

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

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

3. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

La Comunidad Autónoma, dispone, pues, de instrumentos legales y de un conjunto normativo sistemático que regula el derecho de acceso a la vivienda. Así:

- El Decreto 141/2016, de 2 de agosto (PAVR 2016-2020), crea un nuevo marco jurídico-normativo y programático en materia de vivienda.

Este plan, subsidiario a nivel económico, del casi finiquitado Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2012-2016, establece las condiciones y la financiación de una serie de programas de actuación potenciando las siguientes áreas:

- Viviendas en alquiler.
- Viviendas para jóvenes.
- Viviendas para personas con riesgo de exclusión social.
- Rehabilitación de viviendas y edificios.
- Mejora de la ciudad existente.
- Actuaciones protegidas en materia de suelo.

- El 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.

Desde el Estado, aun de manera insuficiente, se van aprobando una serie de Normas que refuerzan la protección de las personas afectadas por el drama del impago de las hipotecas. Las que más repercusión han tenido de cara a la defensa de las personas en situación de vulnerabilidad y exclusión, son:

- El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos.
- El Listado de entidades bancarias que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas.
- El Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de Medidas Urgentes para reforzar la Protección de Deudores Hipotecarios.
- La Ley 1/2013, de 14 de mayo (modificada y mejorada en algunos aspectos en el año 2015), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

La Junta de Andalucía aprobó también, entre otros, el Reglamento de los Registros Municipales de Demandantes de vivienda.

- **La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda**, aun **semiderogada** por la decisión del TC de la declaración de inconstitucionalidad de su disposición adicional segunda sobre declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social, interpretando que "supone un uso de la competencia autonómica en materia de vivienda que menoscaba la plena efectividad de la competencia estatal prevenida en el artículo 149.1.13 de la Constitución Española -bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica- determinando, en consecuencia, su inconstitucionalidad y nulidad", ha supuesto un avance indudable en el reconocimiento del derecho a la vivienda.

Tras la declaración de inconstitucionalidad de la mencionada disposición adicional, la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, se mantiene íntegramente en vigor salvo en lo que se refiere al citado precepto.

En un ejercicio interesante de regulación, la Junta de Andalucía ha ido asumiendo, auto-obligándose a su respeto y aplicación en su normativa interna, otros instrumentos de carácter jurídico-doctrinal, tales como:

- Sentencia nº C-154/15, C-307/15 y C-308/15 de Tribunal de Justicia UE, de 21 de diciembre de 2016

- Sentencia 241/2013, del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), sobre cláusula suelo en los préstamos hipotecarios.

Todo este complejo marco legislativo, jurisprudencial y doctrinal, se ha visto completado con el nuevo y necesario **Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación** (2016-2020), Su aprobación definitiva y posterior entrada en vigor, ha supuesto, sin duda, un avance en la definición de un marco normativo ajustado bastante a la realidad de estos tiempos difíciles. Sobre todo, si va acompañado de la correspondiente cobertura presupuestaria.

Compartida la necesidad, valorando de forma positiva el nuevo enfoque con que se aborda la problemática de la vivienda con una apuesta clara por el fomento del alquiler como principal modo de acceso y por la rehabilitación, es preciso, ahora, manejar con la necesaria destreza esta herramienta.

Se destaca la importancia social de los objetivos del plan y se comparte el intento de adaptar su enfoque a las nuevas circunstancias económicas y financieras, distintas a las de planes anteriores en los que se abogaba por el acceso mayoritario mediante el sistema de compra de viviendas, frente a la **prioridad actual de promover el alquiler y el alquiler con opción a compra** como el modelo que mejor se adapta a las necesidades y situación socioeconómica de la ciudadanía en estos momentos. Por este camino es por donde debe discurrir María en el momento actual.

Entre las novedades que aporta la Ley, destacan la previsión de convocar ayudas para la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales; la delimitación de los grupos de protección, incorporando las personas desempleadas, las familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza y las personas en riesgo de exclusión social; el sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios para evitar este drama y paliar sus consecuencias; las viviendas protegidas de precio limitado y la previsión de introducir cláusulas sociales en la contratación pública de las actuaciones del plan.

El plan tendrá una proyección financiera superior a los 700 millones de euros de inversión contando con recursos autonómicos, estatales y europeos. A este respecto, sostenemos que representa un avance respecto a la planificación anterior y se valora que haya una programación de actuaciones y una previsión económica, además de destacar el papel y participación de los Ayuntamientos en el mismo a través de sus planes municipales de vivienda y de los Registros de Demandantes de Vivienda que gestionan los Consistorios. Pero sigue siendo insuficiente a todas luces para asegurar un mínimo desarrollo armónico de las acciones que será preciso implementar.

Se da un impulso decidido, desde el PAVR 2016-2020, a la **rehabilitación** en todas sus vertientes y es importante que se sitúe en la línea de los objetivos prioritarios de los programas de ayudas de la Unión Europea y del Plan Integral de Construcción sostenible de Andalucía.

Asimismo, pone en valor la apuesta por la **rehabilitación relacionada con la regeneración de la ciudad existente** y de los espacios urbanos degradados y obsoletos. Esta apuesta resultará de gran utilidad para plantear con las mínimas garantías económicas, la terminación de algunos edificios inacabados por causa de la crisis, actualmente en manos de los bancos, que ahora podrían concluirse apoyándonos en las ayudas establecidas, incorporando una nueva figura que desarrollaremos en el presente PMVS, como es la **Aparcería Urbana**, una fórmula consistente en establecer como contraprestación por el uso de la vivienda, su conclusión mediante la autoconstrucción o fórmulas similares.

Ahora se considera imprescindible desarrollar una campaña de comunicación y difusión del plan para que organizaciones, instituciones y ciudadanía, desde el conocimiento, reclamen reforzar los mecanismos de cooperación y la participación de los agentes económicos y sociales para el seguimiento y evaluación del mismo y del PMVS que se redacta desde el Ayuntamiento.

Por último, es de valorar positivamente el diagnóstico de la problemática actual que sirve de soporte para definir los objetivos del Plan Andaluz, los cuales sintonizan con las necesidades más acuciantes que vive (entre otros muchos), el municipio en materia de vivienda.

En relación al alquiler asequible y la rehabilitación, el nuevo plan elaborado por la Consejería de Fomento y Vivienda se orienta a priorizar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles para aquellas personas con menos recursos para evitar así la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, principalmente las desocupadas.

El PAVR 2016-2020, a decir de la Junta de Andalucía, se configura como un instrumento estratégico para impulsar y coordinar las políticas del Gobierno andaluz en materia de vivienda, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, financieras y sociales actuales, que son radicalmente distintas de las de planes precedentes y exigían, pues, un replanteamiento de estas políticas. Aunque tímidamente, algo se ha hecho en esta dirección. Tiempo habrá de comprobar si este compromiso llega a los pequeños municipios de Andalucía que planteen actuaciones en línea con lo que se demanda desde el Plan Andaluz.

El Plan andaluz apuesta por un nuevo modelo que propicia el alquiler y el alquiler con opción a compra como principal forma de acceso a una vivienda digna, dándole prioridad a la **recuperación del parque edificatorio existente** mediante su rehabilitación y la

mejora de su eficiencia energética, además de procurar la **triple sostenibilidad urbana**: social, económica y ambiental.

Con todo ello, se pretende garantizar la calidad de vida de la ciudadanía andaluza, y también dar respuesta a las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia y contribuir a la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo.

Además, se persigue erradicar la infravivienda y propiciar un cambio hacia un modelo de ciudad más sostenible, promoviendo actuaciones de rehabilitación y adecuación de los espacios públicos y acciones de recuperación de aquellos inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

El Ayuntamiento de María, en junio de 2018, tomó la decisión de proceder a la elaboración de su Plan Municipal de Vivienda (PMV). El Ayuntamiento de María se puso en contacto con un equipo humano competente en dicha materia para el encargo de la redacción de su Plan Municipal de Vivienda. Tomado conocimiento de cuál era la situación y cuales las necesidades más acuciantes de la población del municipio, es cuando se puede abordar la elaboración de dicho Plan Municipal conociendo ya el nuevo PAVR 2016-2020.

La información obtenida de la población, ha permitido establecer un diagnóstico de la situación a partir del cual se han ido definiendo actuaciones que, ahora, en los sucesivos ejercicios económicos, habrán de ponerse en marcha, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias del Ayuntamiento para próximos ejercicios.

Alcance del PMVS

El alcance del presente plan ha quedado establecido en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la cual, en su artículo 10, modificado por el apartado 4.º del artículo 1 de la Ley 4/2013 de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, establece los criterios vinculantes para las determinaciones del planeamiento urbanístico, en materia de vivienda, en estos términos:

1.El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

2.El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las **reservas de suelo con destino a vivienda protegida**, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las **acciones de**

rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la **recuperación del patrimonio construido**, así como la **eliminación de las situaciones de infravivienda** existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. El informe se emitirá en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.”

Carácter del PMVS. Planificación abierta

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, el mercado de oferta y demanda de suelo y vivienda del municipio.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS, como indicábamos en el punto I.3. se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

-Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo (2019-2021).

-Se ajustará la programación en los siguientes momentos:

Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Al final de la primera y segunda fase del Plan.

Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.

Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.

-Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, **a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido**, pudiéndose prorrogar su vigencia.

Objetivo del PMVS

El PMVS de María tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central del PMVS, es preciso actuar en dos campos sucesivos:

-Primero: identificar y clarificar la demanda existente, analizando sus distintos perfiles para establecer cuáles serían las distintas ofertas basadas en los programas del de Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

-Segundo: identificar los problemas que condicionan la viabilidad de la transformación efectiva de esa demanda en demanda satisfecha.

Estos problemas son, básicamente:

- la inexistencia de suelo suficiente preparado y adecuado, en cantidad suficiente para edificar sobre él.
- La casi inexistencia de oferta efectiva de viviendas adaptadas en precio, tamaño y condiciones a la demanda real que pueda existir
- las dificultades de acceso a la financiación necesaria por parte de promotores y usuarios/as.

En relación con este segundo campo de actuación, el PMVS, propone o sugiere posibles líneas de trabajo, y estrategias dirigidas a, superando esos problemas que condicionan el desarrollo de las políticas de vivienda, lograr la viabilidad de lo planificado.

Por su parte, el Ayuntamiento de María, en concordancia con los objetivos antes señalados y apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer las siguientes actuaciones:

- Impulsar la **política de vivienda** desde el ayuntamiento de María.
- Impulso del **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**.
 - Crear una **Oficina Municipal de Vivienda** u órgano similar para que desde el propio Ayuntamiento se preste un servicio de atención directa e integral a la ciudadanía en todos aquellos aspectos relacionados con las necesidades de vivienda; informe, asesore y ayude en las gestiones necesarias como puede ser la mediación entre ciudadanos y entidades financieras, estamentos jurídicos u otros organismos. Esta oficina también puede llevar a cabo otros trabajos orientados a recomendaciones técnicas como puede ser el asesoramiento en rehabilitación energética.
 - Crear un **Parque de Viviendas de Gestión Pública Municipal** para atender las nuevas necesidades todavía no traducidas a demanda.
 - Priorizar la **incorporación al parque de viviendas en alquiler** (que puede ser gestionada por la Oficina Municipal de Vivienda), de Viviendas Vacías titularidad de entidades bancarias y particulares.

- **Movilizar la vivienda vacía**, pública o privada, incentivando su puesta en uso mediante alquiler social que garantice el pago de la renta y el mantenimiento mediante Seguro.

- Fomentar y promover otros regímenes de tenencia alternativos y no especulativos, mediante la apuesta por:

- **la Aparcería urbana**, que permite el abono de la contraprestación o renta del aparcerero (inquilino), a través de la ejecución de obra y el mantenimiento del edificio o vivienda objeto de Aparcería, es decir, la persona puede beneficiarse de un contrato de cesión por parte de la propietaria de la vivienda a cambio de hacerse cargo de la rehabilitación del inmueble y su mantenimiento.

Esto no es un concepto nuevo, pues siglos atrás, en el antiguo sistema de vivienda, el aparcerero no era más que la persona que trabajaba las tierras del propietario a cambio de vivir en su propiedad, garantizando así el mantenimiento de la finca.

Para ello, desde la Oficina Municipal de Vivienda, se puede proceder a la creación de una **bolsa de viviendas** dispuestas a participar en este programa.

- **el Cohousing**, Consiste en vivir de manera comunitaria, pero con vivienda independientes, complementadas por áreas comunes donde los vecinos comparten servicios, actividades sociales, comedores, conciertos, juegos de mesa, parrilladas, etc. El Cohousing es planeado por un grupo de individuos (amigos, conocidos, miembros de una junta de vecinos) y son ellos quienes deciden **comprar un terreno en conjunto, lotearlo y construir pequeñas casas básicas y económicas**. En este modelo, los propietarios no son los socios cooperativistas, sino que lo es la cooperativa, tanto a nivel de titularidad de las viviendas como de los créditos hipotecarios que se precise obtener para la construcción de las viviendas.

- Crear un **Parque de viviendas en alquiler social**, de gestión pública municipal, para atender situaciones de emergencia y necesidad social de personas inscritas en el RPMDVP, priorizando la cesión de vivienda vacía titularidad de entidades públicas.

- Facilitar la **rehabilitación** y puesta en uso de **viviendas deshabitadas o en estado de ruina**.

- Promover la **rehabilitación** de viviendas habitadas en el casco urbano.

- Activar el proceso de ejecución de viviendas en los **solares sin edificar**.

-Puesta en marcha de un programa de promoción de **apartamentos dotacionales**.

-Puesta en marcha de un programa de **alojamientos transitorios**.

-Puesta en marcha de **políticas concertadas de rehabilitación** de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación.

Si se logra poner en marcha actuaciones dinamizadoras, se podrán articular todas o alguna de estas fórmulas o alternativas habitacionales, mejorándose la respuesta a la demanda insatisfecha. De todo esto, se ocupa el Programa de Actuación del presente Plan.

II. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO

II.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado del documento del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo, tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

Se realizará un breve recorrido histórico para conocer los hitos históricos que han marcado la evolución del municipio hasta la fecha.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población y al parque de viviendas existente, su situación actual y las tendencias en la localidad de María.

II.2. INFORMACIÓN PRELIMINAR: ANÁLISIS HISTÓRICO DEL MUNICIPIO Y SITUACIÓN ACTUAL. Tipologías constructivas.

El municipio de María se encuentra ubicado en la zona norte de la provincia de Almería. Constituye junto con los municipios de Vélez Rubio, Vélez Blanco y Chirivel la Comarca de los Vélez.



Comarcas de la provincia de Almería.

Situado en medio de un gran valle, cuenta con una extensión superficial de 225,74 km². El núcleo urbano se encuentra a una altitud de 1.198 metros sobre el nivel del mar.

Debido a la diversidad del ecosistema dispone de una gran variedad de flora y fauna protegida y es por ello que parte de la superficie perteneciente a María, está incluida dentro de la figura Parque Natural Sierra María- Los Vélez.

La planeidad del terreno y su sencilla geometría hace que la edificación del municipio se desarrolle en hileras sin pendientes acusadas lo que favorece su expansión urbana.

María a fecha de 1 de enero de 2017 concentraba en su núcleo urbano el 88,35% de la población, quedando el 10,40% distribuido en el núcleo urbano de Cañadas de Cañepla y el resto (1,25%) en unidades poblacionales diseminadas.

Reseña histórica

Su origen viene de una pequeña alquería árabe de pastores y leñadores que se establecieron en el Cerrico. Los primeros asentamientos de su término municipal son del Neolítico en una franja que va desde la Venta de Micena a las llanuras de Topares. Durante el periodo romano se ve un afianzamiento del sector agrícola, potenciado por la apertura de las rutas de comunicación con las calzadas romanas.

Pero será en el periodo de Al-Andalus cuando se conforme realmente el núcleo de población y se organice la estructura de la tierra con el desarrollo de la agricultura de regadío. Al estar en una zona fronteriza entre los reinos de Murcia y de Granada, será objeto de continuos saqueos durante los siglos XIV y XV.

Con la conquista cristiana en 1488, los Reyes Católicos entregan este municipio al Conde de Lerín y posteriormente al Marquesado de los Vélez. Obtendrá su independencia de Vélez Blanco como municipio en el 1634, hecho que proporciona a María un despegue económico y de población importante.

Es de destacar la existencia de industrias de manufactura del vidrio, pero el proceso de fabricación arcaico y una mala comercialización hace que se hayan ido cerrado los hornos. En el 1800 no queda ninguno abierto.

Los siglos XIX y XX serán siglos de declive para este municipio con la pérdida paulatina de población. En la actualidad se ha potenciado la comarca con la creación del Parque Natural de María-Los Vélez. Éste ha generado inversiones y ha incrementado el número de visitantes lo que han engendrado grandes esperanzas para el futuro de esta población.

Situación actual

La tendencia regresiva del municipio en el periodo contemporáneo se agrava de manera evidente durante el siglo actual; uno de cuyos indicadores más expresivos sería la pérdida de población que viene acusando el municipio año tras año. Este retraimiento socioeconómico, como es natural, tuvo una incidencia negativa en el casco, de manera que, durante casi todo el siglo, María mantuvo los mismos límites urbanos. Durante estos últimos años la modificación del trazado urbano y el desarrollo urbanístico es casi nulo a causa de la pérdida progresiva de población llegando hasta lo que conocemos actualmente como el municipio de María que únicamente ha sufrido en los últimos 20-30 años una tímida expansión hacia la zona sur y sureste del Camino Real.

Tipologías constructivas

El elemento más característico del núcleo urbano es la vivienda unifamiliar entre medianeras, bien en hilera o en manzana cerrada. En las nuevas construcciones no se

percibe variación respecto a la morfología del casco, tendiéndose a un máximo aprovechamiento del uso residencial del suelo. No obstante, tras el estudio de las diferentes edificaciones podemos reconocer los siguientes grupos característicos:

1. Arquitectura Monumental.

No representa una tipología definida, pero agrupamos aquí a aquellos edificios que por su categoría merecen la calificación de monumentales, como es el Santuario de Nuestra Señora la Virgen de la Cabeza y la Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación.

2. Arquitectura Histórica.

Aunque de escaso número, aún se reconocen algunos ejemplos de una arquitectura (siglo XVIII-XIX) que responde al concepto de Casa-Palaciega, ocupando el parcelario de mayor dimensión.

Son edificios de 3 plantas o 2 plantas más altillo, éste con huecos más pequeños, rematados con cubierta inclinada, teja árabe y aleros en pecho de paloma invertido. Las fachadas se terminan con revestimiento, zócalos y recercados de ladrillo cara vista, compuestos con huecos verticales formando balcones en plantas altas y ventanas rasgadas con cerrajería en planta baja, todos ellos dispuestos de forma simétrica.

3. Arquitectura Tradicional.

Con las mismas invariantes de la Arquitectura Histórica se produce lo que definimos como Arquitectura Tradicional y que caracteriza a las calles de las inmediaciones de la plaza de la Iglesia.

Es la respuesta de la edificación popular a la Casa-Palacio descrita en el punto anterior.

5. Arquitectura Ambiental Popular.

Son edificaciones generalmente de 2 plantas con un menor número de huecos y de menores dimensiones que la Arquitectura Ambiental Tipológica rematadas con cubierta inclinada de teja árabe sobre alero formado por tejas voladas. Las fachadas de composición más asimétrica se terminan a base de pintura blanca o encalado.

A veces se reconoce el caserío original con pocos huecos y remates con peto. Ocupan el parcelario más irregular y de menor dimensión.

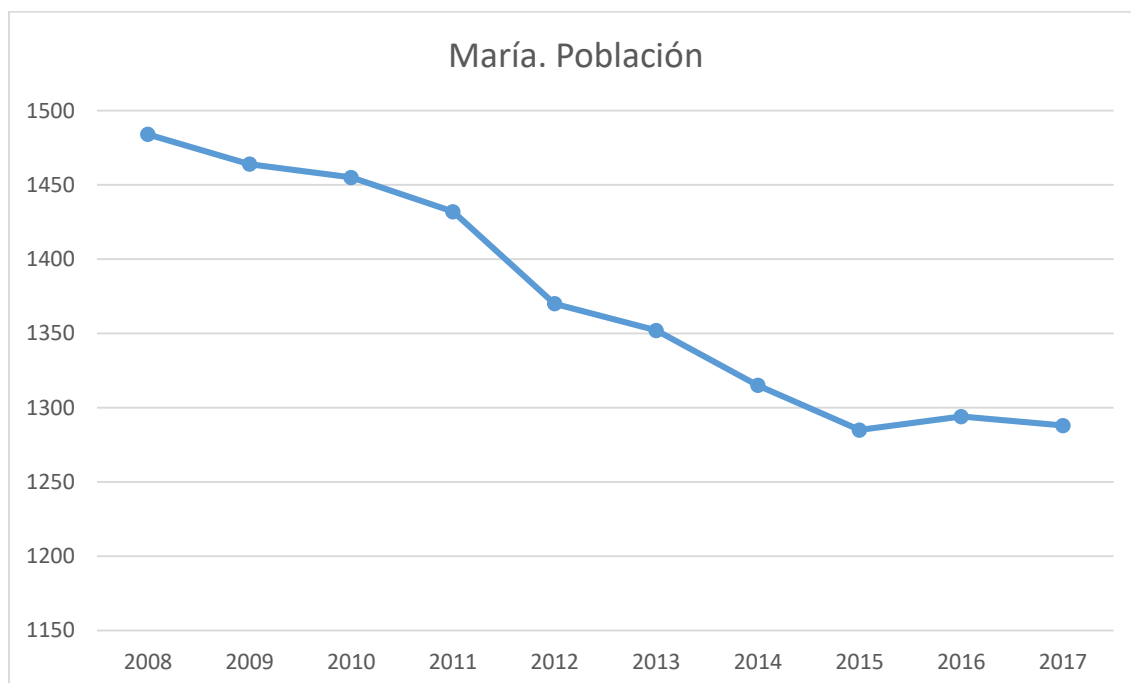
Se incluyen en este apartado el conjunto de Caseríos y Cortijadas, en la mayoría abandonados y en ruina localizados en el ámbito municipal.

6. Arquitectura de Renovación.

Manteniendo en la mayoría de los casos, el carácter de la Arquitectura Tradicional y sus invariantes tipológicas, se reconoce la nueva edificación a la que llamamos Arquitectura de Renovación, en los ensanches.

II.3. DATOS PRINCIPALES SOBRE LA POBLACIÓN

La población de María forma parte de la Comarca de Los Vélez y cuenta con una población de 1.288 habitantes a 1 de enero de 2017, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo.



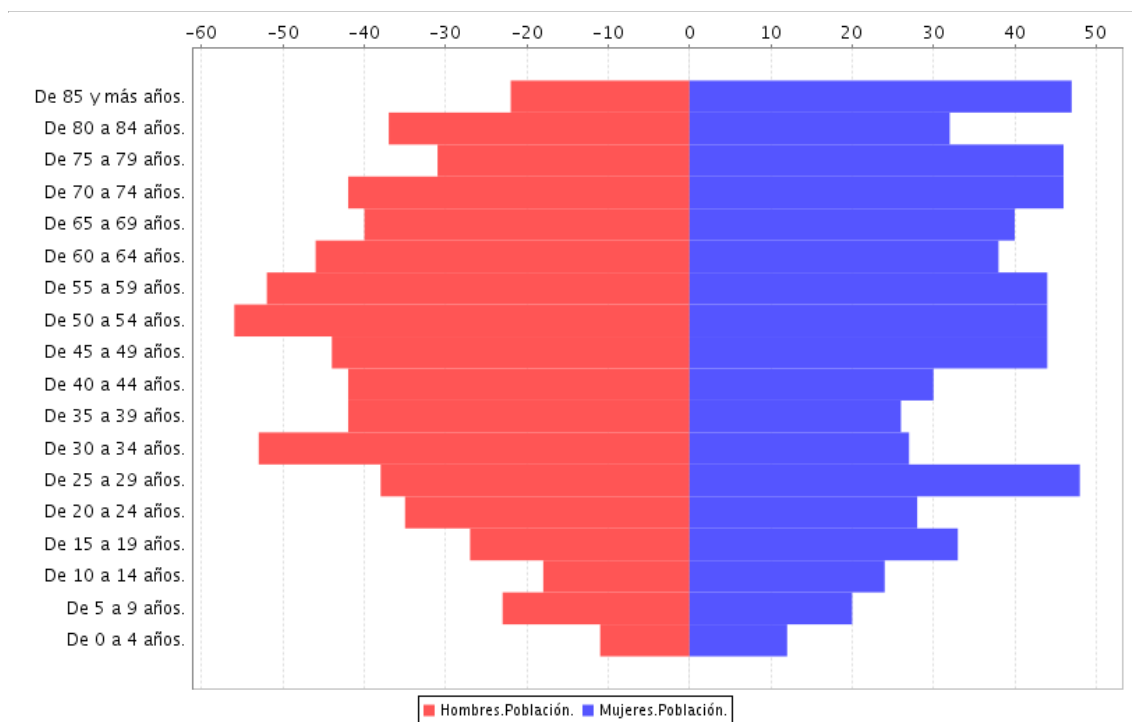
Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE

La población mantiene un ritmo de crecimiento negativo al contrario que la provincia (exceptuando el año 2013 de mayor acuse de la crisis económica) sin la capital, fundamentalmente en los últimos tres años.

En el período 2008-2017, María ha disminuido su población en 196 habitantes a un ritmo de **pérdida de media anual de un 1,60%** desde el año 2010.

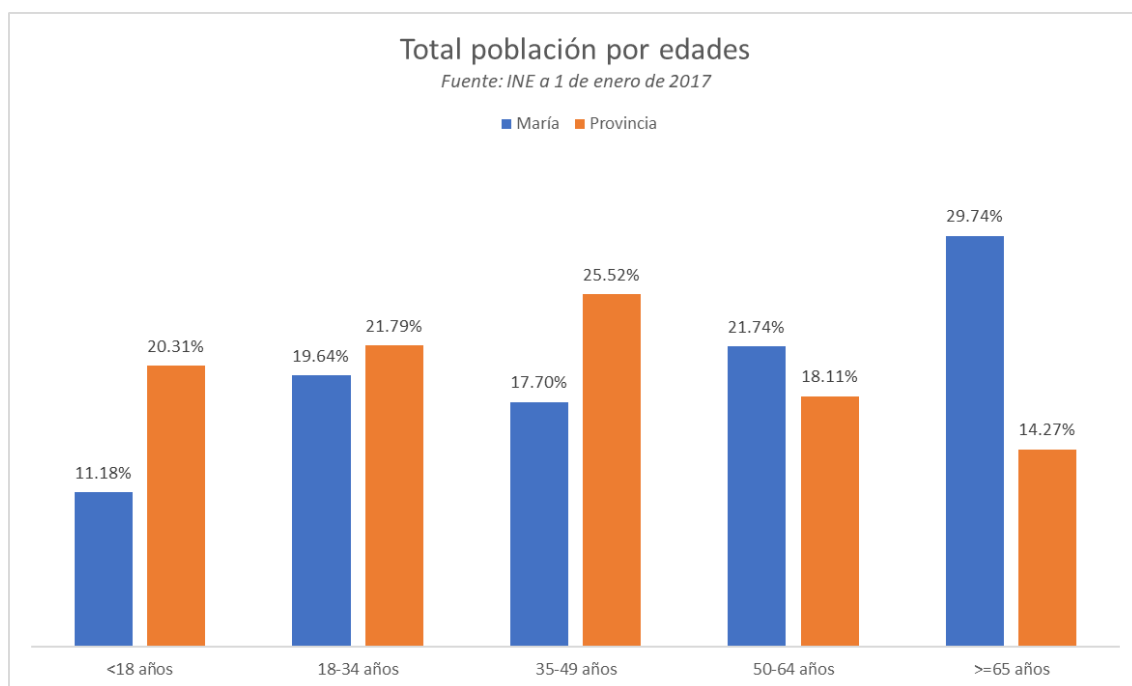
AÑO	MARÍA		PROVINCIA	
	POBLACIÓN	VARIACIÓN ANUAL	POBLACIÓN	VARIACIÓN ANUAL
2008	1.484		667.635	
2009	1464	-1,36%	684.426	+2,51%
2010	1.455	-0,62%	695.560	+1,62%
2011	1.432	-1,61%	702.819	+1,04%
2012	1.370	-4,53%	704.219	+0,20%
2013	1.352	-1,33%	699.329	-0,69%
2014	1.315	-2,81%	701.688	+0,33%
2015	1.285	-2,33%	701.211	-0,06%
2016	1.294	+0,70%	704.297	+0,44%
2017	1.288	-0,47%	706.672	+0,33%

Atendiendo al sexo de las personas inscritas en el Padrón, existe equidad entre hombres y mujeres, un 50% es varón y un 50% es mujer.



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

Por edades, la mitad de la población del municipio se concentra entre los 50 y los 101 años, representando un 50,61% del total de la población, aunque la mayor parte está comprendida en edades mayores a los 65 años.



Los indicadores demográficos nos indican que María presenta un perfil muy diferente al de la provincia, el indicador de juventud (personas de 15 a 29 años) está 1,21 puntos por debajo del indicador de la provincia, siendo un 16,22% y 17,43% respectivamente. En cuanto al índice de senilidad, muestra un 29,74%, muy superior al de la provincia, que es un 14,27% indicándonos que la localidad presenta una **población envejecida**, de hecho, el **mayor porcentaje de la población se concentra en edades superiores a los 65 años**.

	<i>índice de juventud</i>	<i>índice de senilidad</i>	<i>índice de envejecimiento</i>	<i>índice de dependencia</i>	<i>índice de tendencia</i>	<i>Índ. Renov. Pobl. activa</i>
2017	16,77%	29,74%	327%	63,45%	53,49%	82,78%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE

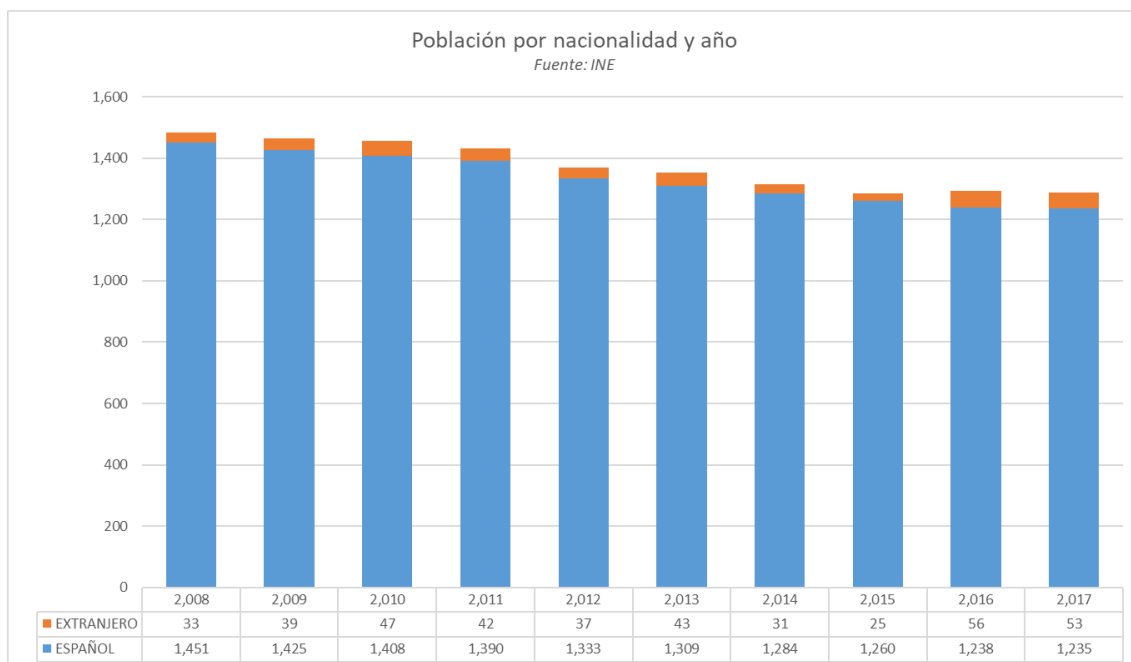
En cuanto a la evolución futura, la población del municipio de María muestra una tasa de juventud de un 16,77% que viene en progresiva decadencia de años anteriores a la vez que el índice de envejecimiento aumenta por tanto **la capacidad de reposición de la población está en serio peligro**.

Por otro lado, la renovación de la población activa que relaciona el tamaño de los grupos que se incorporan a la actividad productiva y aquellos en los que se produce la salida, mide la capacidad de sustituir a los que se van jubilando. Según los datos de población en María, la reposición de la población activa estaría en 82,78%, debiendo estar por encima del 100% para garantizar el mantenimiento de la población activa, que para el año 2017 soporta una carga familiar y social del 63,45%, según el indicador de dependencia. De estos datos podemos concluir que **cada vez hay más personas jubiladas** a la par de que cada vez hay **menos población activa** por la falta oportunidades laborales para los jóvenes en el municipio, lo que supone una grave amenaza.

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos muestra la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años, respecto a la población de 5 a 9 años, que muestra para María un valor 53,49%, que es un valor muy inferior al 100% por lo tanto, **la tendencia de nacimientos que sostendrá la población futura se observa decreciente**.

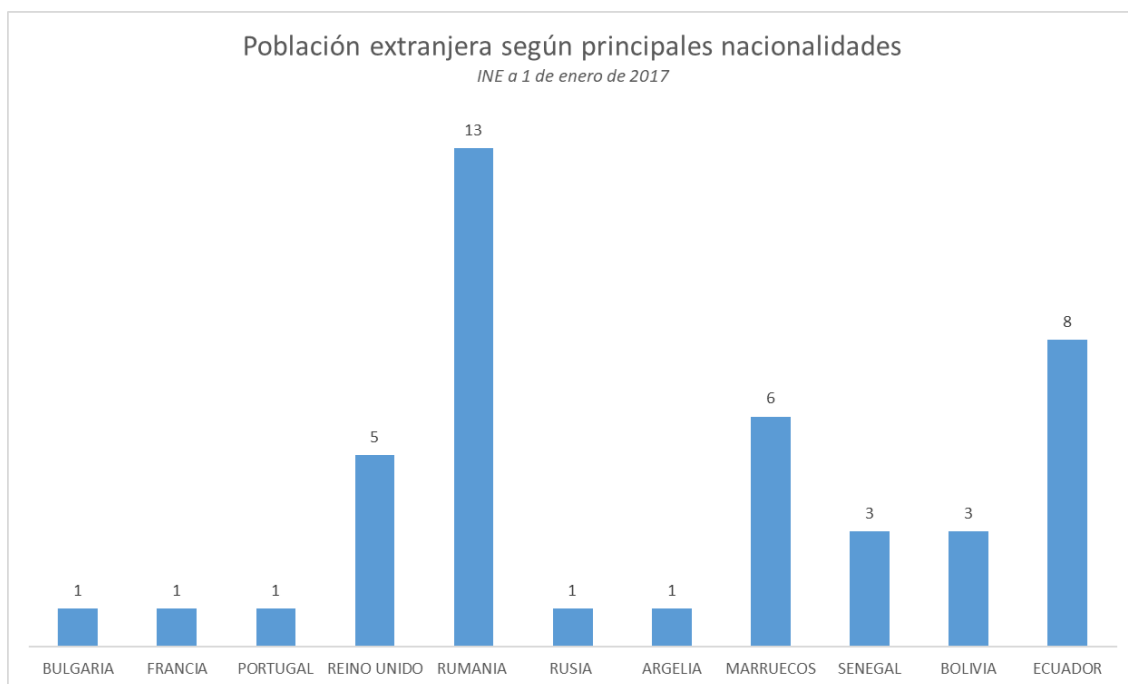
II.4. OTROS DATOS ESTADÍSTICOS.

Migraciones



Un aspecto importante a tener en cuenta en el análisis de la población del municipio de María es el porcentaje de extranjeros respecto a su población autóctona.

La tendencia receptora del municipio ha ido fluctuando a lo largo de los años, alcanzándose el máximo exponente en el año 2016 con 56 extranjeros, que representaban el 4,33% de la población total del municipio siendo a fecha de 1 de enero de 2017 solamente un 4,11% del total.



En María a fecha de 1 de enero de 2017 el mayor porcentaje de residentes extranjeros tienen su origen en Rumanía.

	<i>Emigraciones</i>	<i>Inmigraciones</i>	<i>Saldo migratorio</i>
2008	15	11	-4
2009	23	15	--8
2010	21	14	-7
2011	21	2	-19
2012	15	8	-7
2013	16	18	+2
2014	22	11	-11
2015	14	21	-7
2016	27	26	+1
2017	21	13	-8

Del total de movimientos por cambios residenciales, que comprenden migraciones interiores, migraciones exteriores con el resto de España y migraciones exteriores con el extranjero, obtenidos de la *Estadística de Variaciones Residenciales del IECA*, se obtiene un **saldo negativo de 8 personas** para el año 2017 (último del que se pueden extraer datos). El año más acusado fue el 2011 con una pérdida de 19 ciudadanos.

Tasa de divorcio

El número de matrimonios y divorcios es un dato relevante para entender el comportamiento demográfico y económico del municipio y sus necesidades de vivienda.

De los datos obtenidos de la Estadística de Nulidades, Separaciones y Divorcios del INE se desprende que el número de disoluciones matrimoniales en España en el año 2017 fueron 102.341. Los datos para Andalucía en el mismo año son 17.437 divorcios y 840 separaciones y los datos relativos para la provincia de Almería son 1.455 divorcios y 35 separaciones.

Solicitado los datos desagregados para la localidad de María al Consejo General del Poder Judicial no se nos ha facilitado porque no disponen de la información, ya que las estadísticas llegan a nivel de juzgado, y en consecuencia de partido judicial, pero nunca a nivel de municipio. Así mismo, del Partido Judicial de Vélez Rubio, en el que se integra esta localidad tampoco hemos podido obtener esta información porque de la aplicación informática de estadística del INE en la que se regulan las sentencias de nulidades, separaciones y divorcios no es posible obtener la información solicitada.

II.5. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

(1,0094456)

Como hemos indicado en la presentación preliminar, María se encuentra en el territorio de la Comarca de Los Vélez, en pleno Parque Natural de Sierra María-Los Vélez. Para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de este territorio municipal se han considerado como base las *proyecciones de población realizadas por el IECA* para las diferentes Comarcas Agrarias. Como María es un municipio con menos de 10.000 habitantes, no existen datos exactos asociados al municipio, sino que se estudia la población proyectada para toda la comarca agraria, la Comarca de Los Vélez.

2018	11.181	11.287
2019	11.044	11.148
2020	10.913	11.016
2021	10.792	10.894
2022	10.679	10.780
2023	10.575	10.675
2024	10.480	10.579
2025	10.390	10.488
2026	10.307	10.404
2027	10.227	10.324
2028	10.151	10.247
2029	10.077	10.172
2030	10.007	10.102
2031	9.939	10.033
2032	9.874	9.967
2033	9.811	9.904
2034	9.750	9.842
2035	9.691	9.783

Para el año 2017 el IECA proyectaba para la Comarca de Los Vélez una población de 11.328 habitantes siendo la real censada de 11.435 por lo que se ha procedido a reajustar los habitantes proyectados en los siguientes años a través de un índice corrector por valor de 1,0094456. Las proyecciones realizadas para

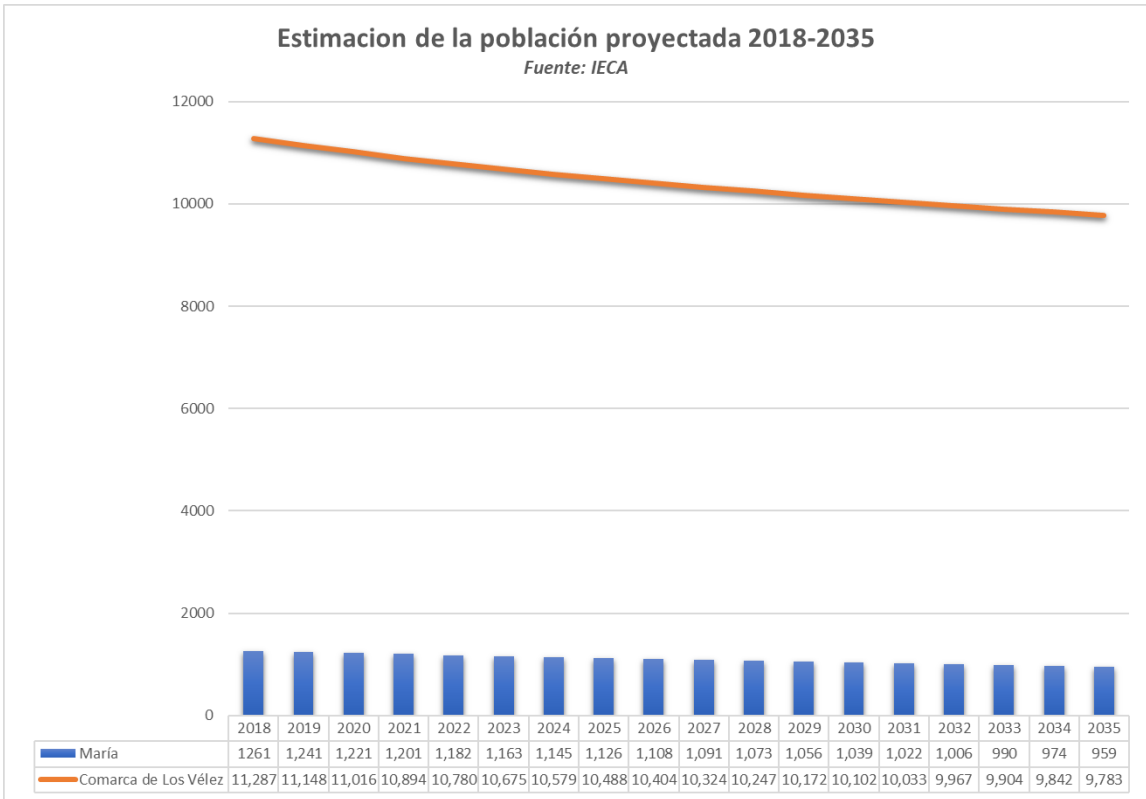
la Comarca de Los Vélez en base a la explotación obtenida a partir de la *tabla de Población proyectada por comarcas agrarias según sexo y grupo de edad, Andalucía 2018-2035 por el IECA*, muestran que para el año 2020 el municipio alcanzaría una población de 11.016 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 10.488 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 10.102 y por último 2035 un volumen de habitantes de 9.873 personas.

Fuente: Población proyectada por comarcas agrarias 2018-2035. IECA

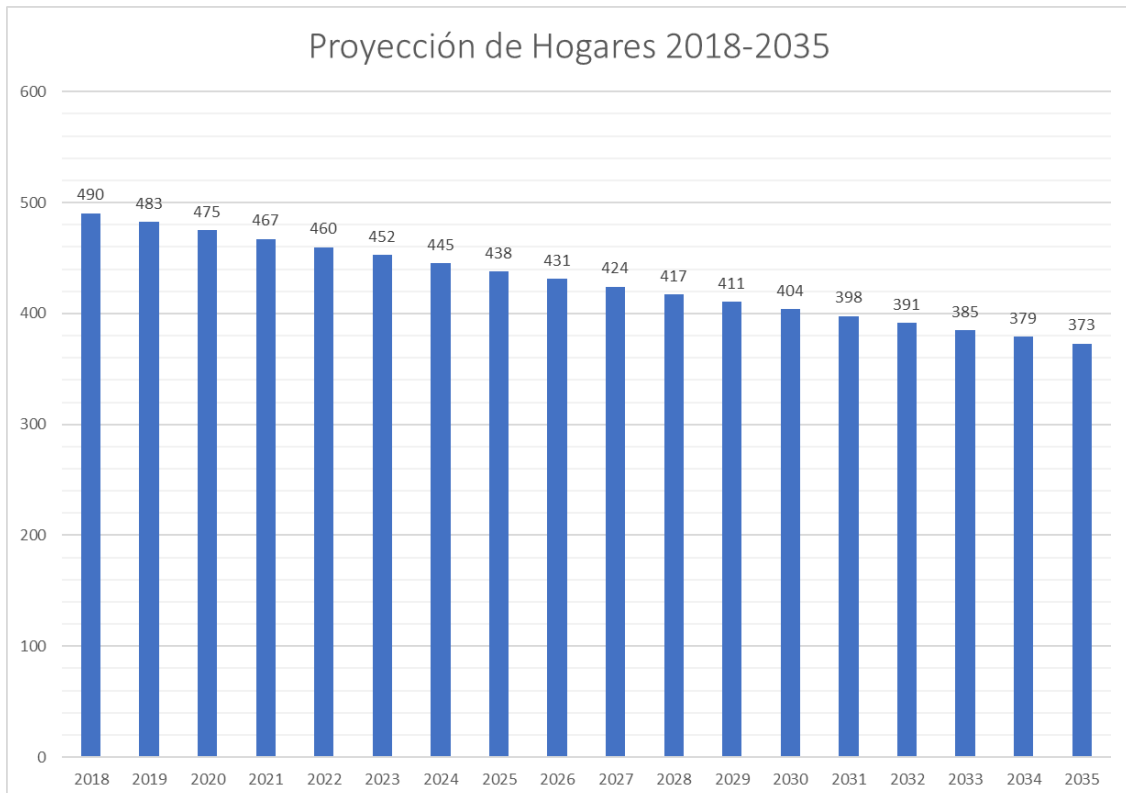
Como podemos observar, la Comarca de Los Vélez presenta una **tasa de población proyectada negativa**, ello tiene relación directa con el municipio de María pues veníamos observando en tablas anteriores que muestran un descenso de habitantes año tras año.

Si nos apoyamos en los datos obtenidos del IECA para comarcas agrarias y realizamos la **hipótesis** de que María mantiene el ritmo de pérdida de media anual de un **1,60%** que acusa desde el año 2010 podemos obtener una estimación de los datos relativos a la población proyectada para los futuros años.

Podemos ver como María perdería 302 habitantes desde el año 2018 hasta el año 2035 en el que quedaría con 959 habitantes.



Por tramos de edad, las proyecciones obtenidas para la comarca de los Vélez muestran que la población de 0-14 años se mantendrá en torno al 12%, porcentaje que mantiene hasta el



año 2035.

Donde realmente se observan cambios significativos, en la estructura de la población a lo largo del tiempo, son en los otros dos tramos de población. Por un lado, la población en edad de trabajar, de 20-64 años, y por otro, el grupo de población más envejecida, de 65 y más años.

En relación a estos dos grupos, destaca como a lo largo de esta proyección de futuro la población con mayor edad sigue una tendencia creciente a lo largo de todo el periodo proyectado, pasando de suponer el 25,95% del total de la población en el año 2018 a suponer un 26,77% en el año 2025 y finalmente un 30,17% en el año 2035.

Estos datos son extrapolables al municipio de María pues ya habíamos visto en puntos anteriores como la población cada año está más envejecida.

II.6. PROYECCIONES DE HOGARES

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

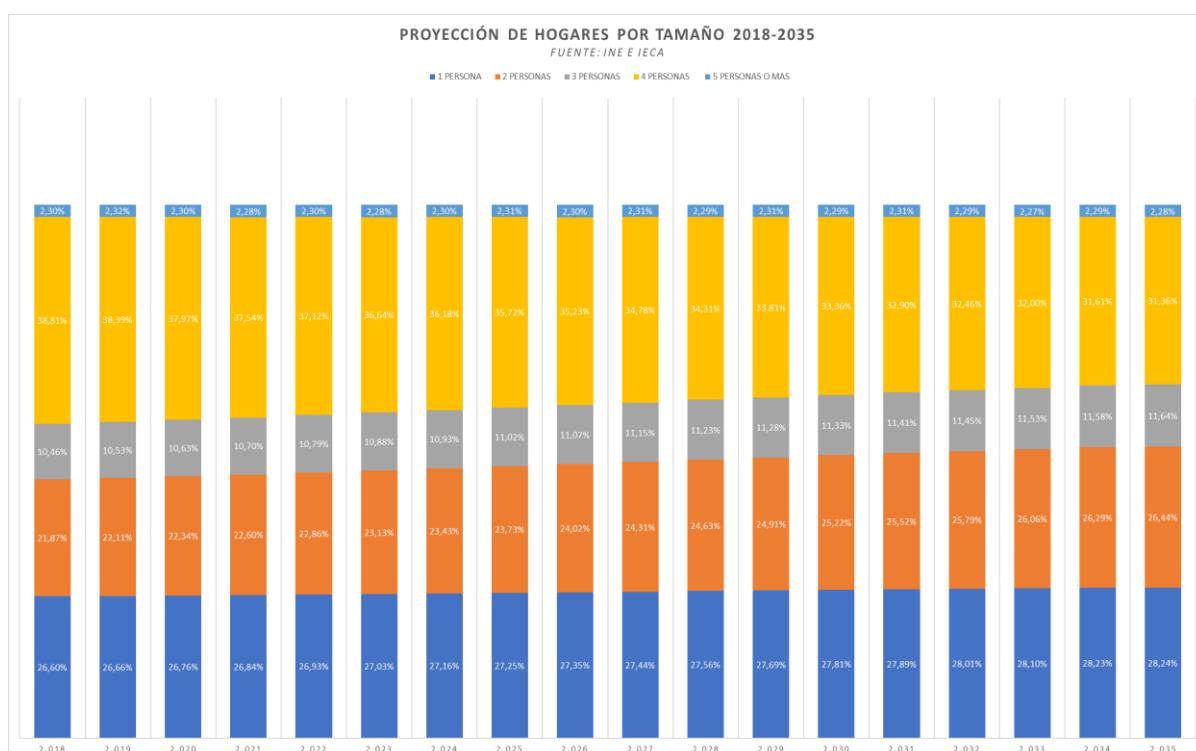
Las proyecciones de hogares realizadas para María, han sido corregidas con los datos de proyección de población obtenidos a partir de la tabla de Población proyectada corregida a su vez con el índice corrector para mantener su coherencia.

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2018 a 2035, dado que el último dato disponible a nivel municipal del Instituto Nacional de Estadística es del Censo de 2011 donde María contaba con 557 hogares para una población de 1.432 habitantes.

Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, **el número de hogares mantiene una tendencia decreciente** a lo largo de todo el período estimado. El ritmo de decrecimiento se mantiene estable a partir de 2018. Así, en 2020 se prevé que el número de hogares llegue a 475, en 2025 decaerá hasta 438 hogares y en 2035 el municipio contará con 373 hogares.

En cuanto a la distribución de los tamaños de los hogares, la proyección estimada muestra que el tamaño más frecuente son los hogares de 1, 2 y 3 personas, manteniéndose alrededor del 60% aproximadamente a lo largo del período. Dentro de estos tamaños de hogares se puede observar como los hogares de 4 personas van reduciendo su participación en el total de los hogares y los hogares de tamaño de 2 personas son los que más van aumentando.

Esta misma composición se muestra en general para todos los hogares produciendo un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar. Así, los hogares de 1 persona suponen en 2020 un 26,76% del total, un 27,25% en 2025, y un 28,24% en 2035. Los hogares de 2 personas son los que más se incrementan, pasando en 2020 de ser un 22,34% de los hogares, al 26,44% en 2035. Al igual pasa con los hogares de 3 personas, sufren un leve crecimiento suponiendo en 2020 un 10,63% hasta alcanzar el 11,64% en 2035. Por el contrario, los hogares de 4, 5 o más personas, muestran una tendencia decreciente, dicho descenso es más acentuado a lo largo del período cuanto mayor es el tamaño de los hogares. Para los hogares de 4 personas, las proyecciones señalan un 37,97% en 2020 hasta reducirse al 31,36% en 2035. Por último, para los hogares de 5 personas o más, del 2,30% del total en las primeras estimaciones se pasa a un 2,28% del total en el último año estimado.



Si observamos el gráfico, se refleja como la evolución de los hogares de 1 persona sigue una tendencia creciente de menos de un 0,03% de media anual en comparación con el total de hogares del mismo año, aunque si comparamos el número de hogares con años anteriores, el hogar de 1 persona pasa de 193 en 2020 a 141 en 2035 debido al descenso de la población.

La evolución más significativa se presenta en los hogares de 2 personas con un crecimiento medio de 0,11%. Al igual que en el caso anterior, sucede que el número de hogares de 2 personas desciende desde 161 en 2020 hasta 132 en 2035.

Como conclusión obtenemos que a la misma vez que la población desciende en el municipio, se van perdiendo hogares de 3, 4, 5 y más personas a favor de hogares de 1 o 2 personas. Esto puede ser causado por la **emigración de los componentes jóvenes** de la

familia y/o por defunciones del cónyuge en familias de avanzada edad debido al envejecimiento que acusa al municipio.

Se viene observando en los últimos años un cambio en la tendencia de los hogares entre la población en situación de desempleo, con precariedad económica, incapaces para hacer frente a una hipoteca o alquiler y con menores a cargo, con la consiguiente reunificación familiar e incremento de los miembros de las unidades de convivencia, señalándose los hogares con dos núcleos familiares. Pasando los /as menores de residir con su familia nuclear a convivir con la familia extensa (padre/madre y abuelos/as).

II.7. DATOS DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

La vivienda como una de las necesidades básicas de toda persona, siempre ha sido un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los servicios sociales del municipio de María, aunque no haya ocupado lugar preferente entre las demandas atendidas. No obstante, desde los Servicios Sociales se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

En este apartado realizaremos un análisis de las demandas atendidas desde los servicios sociales de María durante los últimos diez años (2008-2018) y una descripción del perfil demográfico de la población atendida, así como de la necesidad de viviendas manifestadas por sus usuarios y usuarias. Para la realización de este análisis, se han extraído los datos del Sistema de Usuarios de Servicios Sociales (S.I.U.S.S), siendo necesario hacer constar las siguientes aclaraciones:

- Casi la totalidad de la población demandante de información sobre ayudas destinadas al alquiler de la vivienda o compra no se ha planteado ante los Servicios Sociales municipales, sino a través de la persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.
- Las personas demandantes de las diferentes promociones de V.P.O, se dirigen directamente a la persona responsable del Registro y no al Área de Bienestar Social.
- Por medio de la intervención de los Servicios Sociales, únicamente se adjudicó una vivienda con carácter urgente por tener dicha persona expediente abierto en los Servicios Sociales por riesgo de exclusión social.

El análisis realizado sobre las demandas planteadas por los usuarios y usuarias de Servicios Sociales parte de dos distinciones:

- Demandas del sistema de viviendas: donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro.
- Demandas de adecuación de las viviendas para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que, por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat: entre ellas están las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Es difícil precisar las demandas atendidas porque el sistema de usuarios (SIUSS) arroja un amplio abanico de códigos y que los de vivienda, **están catalogados como demandas no pertenecientes al sistema de servicios sociales.**

II.8. COLECTIVO EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de María pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social.

María es un municipio que acoge a un número importante de ciudadanos/as de origen extranjero, en el año 2017 se encuentran empadronadas en el municipio 53 personas de origen extranjero de diferentes nacionalidades: la mayoría de la Comunidad Europea, y el resto de África, América del sur y Rusia.

No obstante, desde los Servicios Sociales se tiene conocimiento de familias que han retornado a su país de origen o se ha producido un traslado de municipio a nivel provincial o autonómico, que no han cursado baja en el padrón municipal ni han cursado alta en otra localidad.

Del trabajo de campo realizado, se constata que la trayectoria residencial de este colectivo tiene una estrecha relación con la estabilidad, los ingresos económicos, los antecedentes familiares, las redes sociales y el momento en que se encuentra su proceso migratorio.

En relación con la vivienda podemos constatar las siguientes fases:

El momento o fase de la llegada, el alojamiento suele ser de acogida entre los familiares o redes sociales (conciudadanos/as, vecinos/as en el país de origen, etc.) pero siempre para unos días, generalmente se suele extender este periodo en función de los intereses de unos/as y otros/as. En esta fase se suele pasar de la acogida al hacinamiento, causado por el subarriendo de habitaciones para poder hacer frente el pago de la renta de alquiler. Esta situación en sí, deriva a una exclusión social anticipada, que suele ser por falta de información sobre sus derechos y deberes (sobre todo los grupos que no tienen redes familiares ni sociales).

Una segunda fase sería la acomodación y la no contratación; en esta fase donde afloran los celos, la desconfianza, y surge con la desesperación, la ocupación o alquiler de infraviviendas y después los conflictos derivados del engaño y la estafa.

Una última fase sería la estabilización, en la que los individuos han desarrollado ciertas habilidades de relación, de integración, de conocimiento de su entorno y de sus derechos. Esta fase también puede llegar a ser conflictiva en la mayoría de las veces porque se les niega el contrato de alquiler por la creencia errónea generalizada, tanto de algunos extranjeros/as como de algunos/as propietarios/as de la vivienda, de pensar que las personas que no tienen la autorización de residencia, no pueden ser titulares de un contrato de arrendamiento, lo que dificulta acceder a una vivienda en régimen de alquiler por las exigencias que suele imponer la propiedad: tener nomina, fianza, etc.

Si no se dispone de un contrato de arrendamiento en la localidad no se puede acceder al empadronamiento en el municipio y por consiguiente a los recursos municipales correspondientes.

Todas estas circunstancias administrativas tienen por consecuencia el miedo a denunciar las irregularidades que se cometen en este ámbito, ante los organismos correspondientes, aunque hay que destacar que, en María, no se tiene constancia de que ninguna persona o familiar se encuentre en las situaciones descritas anteriormente.

La vivienda es una de las necesidades básicas que cualquier ciudadano/a debe cubrir para poder vivir en sociedad. Por ello, es uno de los pilares esenciales sobre los que se construyen los procesos de integración social en el país de acogida, el proceso de constitución o reconstrucción del hogar es una condición necesaria.

Podemos clasificar los hogares de inmigrantes en tres tipos:

- Hogares unipersonales (habitaciones individuales o/y compartidas)
- Hogares sin núcleo familiar (pisos compartidos por familiares, tíos/as, primos/as, etc)
- Hogares monoparentales, pareja con hijos y pareja sin hijos/as, varias parejas con y sin hijos/as (en viviendas normalizadas, o compartidas).
- Personas individuales ocupando una vivienda en la finca del empleador del campo u ocupando una habitación en el domicilio donde ejerce su trabajo como puede ser el caso de las mujeres en el servicio doméstico interno.

Ante esta realidad, debemos referirnos a la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social que, entre otras cosas, obliga a todos los poderes públicos a promover la plena inserción de los extranjeros en un marco de convivencia de identidades y culturas diversas, sin más límite que el respeto a la Constitución, y obliga a las diversas Administraciones Públicas a incorporar ese objetivo, con carácter transversal, a todas sus políticas y servicios públicos, promoviendo la participación económica, social, cultural y política de las personas inmigrantes, en los términos previstos en la Constitución, en los Estatutos de Autonomía y en las demás leyes, en condiciones de igualdad de trato.

Asimismo, el artículo 3 de esa ley orgánica reconoce, como criterio interpretativo general, que los extranjeros ejercitan los derechos reconocidos en la Ley en condiciones de igualdad con los españoles. La igualdad no puede ser entendida únicamente como igualdad formal, sino que, por mandato constitucional, el Estado debe remover los obstáculos que impidan la igualdad real.

Por otro lado, el Consejo Europeo en junio de 2014 ha resaltado la necesidad de que la Unión apoye también los esfuerzos de los Estados miembros por aplicar políticas activas de integración que fomenten la cohesión social.

Favorecer la igualdad de acceso de las personas inmigrantes a los diferentes servicios públicos y la igualdad de resultados en materia de vivienda, con la finalidad de eliminar los obstáculos que pueden impedir a los extranjeros el pleno uso y disfrute del derecho a la vivienda, que incide de manera directa en su calidad de vida, tiene como objetivo último lograr una sociedad manriqueña más cohesionada, de ahí la necesidad imperiosa de su inclusión dentro del PMVS.

III. PERFIL DE LAS PERSONAS

DEMANDANTES DE VIVIENDA

EN EL RPMDVP

III.1. INTRODUCCIÓN

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) se aprobó definitivamente a través de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha jueves, 29 de octubre de 2009.

Es un día después, 30 de octubre de 2009, cuando se pone en funcionamiento este servicio y se vienen recogiendo solicitudes de personas demandantes de vivienda protegida.

Aun así, son los datos que disponemos de manera actualizada ya que el registro se mantiene actualizado y realizando las continuas modificaciones sobre los datos de las inscripciones de todas las personas que cumplen con los requisitos para ser demandantes de vivienda protegida.

A fecha de 3 de diciembre de 2018, tras la consulta en el Ayuntamiento todos los datos relacionados con el RPMDVP quedan así:

Número de inscripciones activas.	8
Solicitudes formalizadas en evaluación para pasar a inscripciones activas.	0
Número de hombres inscritos.	3
Número de mujeres inscritas.	5
Número medio de miembros por unidad familiar.	3
Numero de régimen en alquiler	0
Numero por compra.	0
Numero de alquiler con opción a compra.	8
Edad de los inscritos.	30-40 AÑOS
Tipos de familias inscritas (numerosa, monoparental, ruptura de unidad familiar, riesgo de exclusión social, discapacidad, parejas...)	PAREJA+ 1 HIJO
Fecha de las inscripciones	2017 Y 2018
IPREM (indicador de renta de efectos múltiples) de las personas o familias inscritas.	0,70
Lugar de residencia de las personas inscritas.	María

Según la encuesta realizada a la ciudadanía, nos encontramos con que **un 65% de la población no conoce el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**, por el contrario, nos encontramos un 35% que si son conocedores de dicho registro. La referida encuesta nos muestra que hay **2 personas interesada en inscribirse** en el RPMDVP pero que desconocían de su existencia.

Se prevé que el número de inscripciones aumente debido a la difusión de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y una vez se apruebe el Plan y se le dé la publicidad necesaria, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración las necesidades respecto a la vivienda protegida.

III.2. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El perfil tipo de los/as solicitantes inscritos con respecto a la edad deja patente que los demandantes son jóvenes de **35 a 40 años**. Aunque solamente se tengan dos inscripciones activas, se trata del cupo de demandantes que más solicitan una vivienda protegida

justificando su necesidad de vivienda en la independencia de la familia de origen, al estar alojados/as con otros familiares porque necesitan formalizar una nueva unidad familiar.

III.3. INGRESOS FAMILIARES.

El indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice empleado como referencia para comparación en el Registro. Este índice tiene como valor mensual 537,84€ y como IPREM anual 7.519,59€ (14 pagas), tanto en los años 2017 como en 2018.

Para acceder a una vivienda protegida se tienen en cuenta los ingresos económicos del último año con declaración vencida de todos los integrantes de la inscripción (titulares y otros miembros). En el caso de que los ingresos de los/as solicitantes sean insuficientes en el año fiscal vencido para optar a una vivienda y pueda demostrar la existencia de ingresos suficientes aún no declarados en la anualidad posterior, puede aportar también esos ingresos.

Las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el Registro de Demandantes son escasas, no **llegando a 1 vez IPREM** y sin embargo solicitan vivienda en alquiler con opción a compra

NÚMERO DE SOLICITUDES VIVIENDA		
N.º de veces IPREM	Totales	Porcentajes
entre 0 y 0,99	8	100%
Entre 1 y 1,49	0	-
Entre 1,5 y 1,99	0	-
Entre 2 y 2,49	0	-
Entre 2,5 y 2,99	0	-
Entre 3 y 3,49	0	-
Entre 3,5 y 3,99	0	-
Mayor de 4	0	-
TOTAL	8	100%

Fuente: Ayuntamiento de MARÍA. RPMDVP

III.4. RÉGIMEN DE TENENCIA DEMANDANTES RPMDVP

La mayoría de los/as demandantes de vivienda protegida conviven con otros familiares, generalmente en viviendas de los padres y madres, y en otros casos provienen de una vivienda en alquiler.

De manera general, y sin existir estudios o datos completos de todos los demandantes, según los datos de la encuesta realizada, se puede afirmar que la mayoría de los/as jóvenes menores de 35 años viven con su unidad familiar de procedencia y justifican la necesidad de vivienda con motivo de emanciparse.

En el caso de los inmigrantes, a pesar de ser un colectivo con riesgos de exclusión social, no suelen formalizar su necesidad de vivienda en demanda efectiva a través de RPMDVP.

III.5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN EL RPMDVP

El 100% de los/as solicitantes residen en el municipio de María. Los demandantes se seleccionan de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes. El criterio preferente para la adjudicación entre los/as demandantes de vivienda protegida establecido en la Ordenanza municipal que regula el RPMDVP, es la antigüedad de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en María. En caso de igualdad en antigüedad en la inscripción prevalecerá la antigüedad de empadronamiento y en caso de seguir el empate se procederá al sorteo mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público. El sorteo puede tener por objeto las viviendas de una sola promoción o las viviendas de varias promociones

III.6. CARACTERÍSTICAS DESEABLES DE LA VIVIENDA

Número de dormitorios

Del total de solicitudes de demanda de vivienda, según el RPMDVP las personas han optado en ocasiones por más de una variable o alternativa.

En relación con el parámetro de número de dormitorios, mayoritariamente es deseable, con un **100%**, la vivienda con **3 dormitorios**. No es un parámetro vinculante, simplemente recoge la necesidad de los demandantes.

Las preferencias de números de dormitorios expresadas se pueden convertir, añadiendo al resto de piezas del programa residencial en rangos de superficie útil de vivienda, con objeto de estimar el número de viviendas de cada tamaño que serían precisas construir para atender esta demanda.

- 0 viviendas de un dormitorio, 0% viviendas con una superficie útil máxima de 60 m²
- 0 viviendas de dos dormitorios, 0% viviendas con una superficie útil máxima de 70 m²
- 8 viviendas de tres dormitorios, 100% viviendas con una superficie útil máxima de 90 m²
- 0 viviendas de cuatro o más dormitorios, 0% viviendas con una superficie útil máxima permitida o financiable por los Planes de Viviendas vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores de 90 m²

Régimen de tenencia solicitado en el RPMDVP

De conformidad con los datos facilitados por el RPMDVP, con respecto al régimen de acceso a una vivienda protegida que solicitan los demandantes hay que mencionar que pueden elegir acceder a varios regímenes en el momento de su solicitud, pero como se muestra en el siguiente gráfico, **el único régimen solicitado es el alquiler con opción a compra de vivienda** seguido por la opción directa de compra.

SOLICITUDES. NIVEL DE INGRESOS-TENENCIA			
N.º de veces IPREM	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
entre 0 y 0,99	0	8	0
Entre 1 y 1,49	0	0	0
Entre 1,5 y 1,99	0	0	0
Entre 2 y 2,49	0	0	0
Entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Entre 3 y 3,49	0	0	0
Entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Mayor de 4	0	0	0
TOTAL	0	8	0

Fuente: Ayuntamiento de MARÍA. RPMDVP

III.7. ACCESO OTRA BOLSA DE VIVIENDA

En el año 2013 se puso en marcha el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas que gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados (PIMA), gestionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Para ser beneficiario/a como inquilino/a de una vivienda recogida en esta bolsa, la persona interesada tiene que estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y autorizar la cesión de sus datos a la Consejería competente en materia de vivienda.

En el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, nadie está registrado para acceder a dicho programa.

Desde que se puso en marcha el programa, no se tiene constancia de que se haya ofrecido una vivienda en esta bolsa localizada en el municipio de María. **Se demuestra poco interés por acceder a alguna vivienda en alquiler independiente del programa al que pertenezca.**

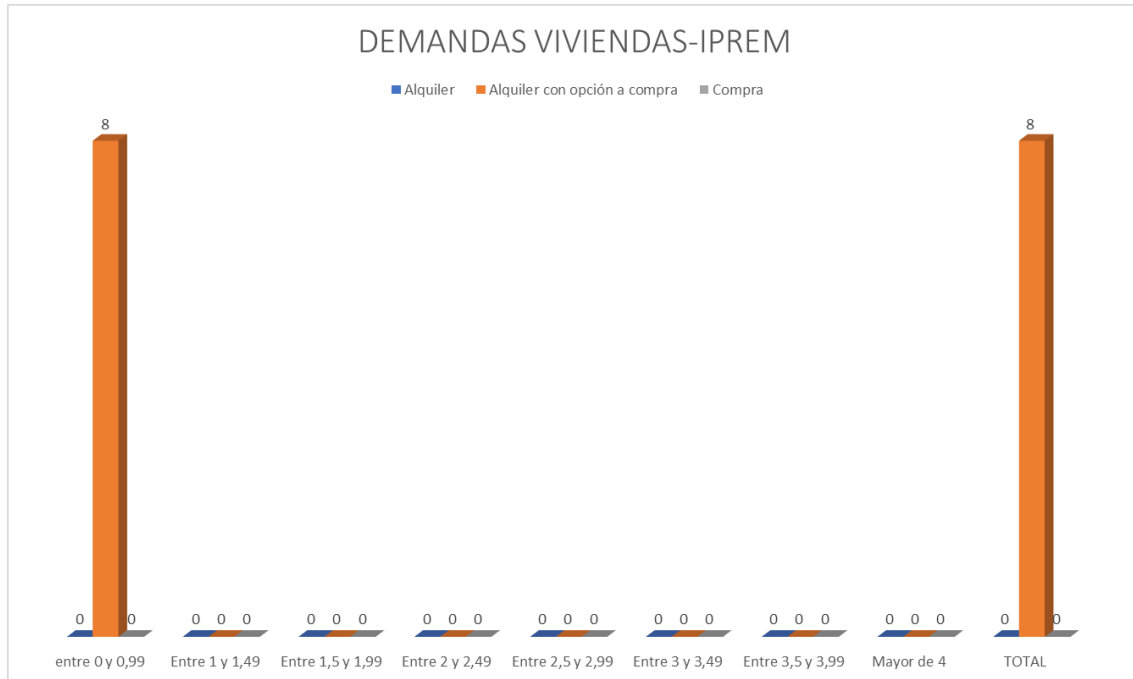
III.8. PRECIO, REGIMEN DE TENENCIA Y CONDICIONES DE PAGO

Del análisis de los apartados anteriores se deduce que la gran mayoría de los casos está lejos de acceder a una vivienda en el régimen deseado.

El grupo más numeroso de demandantes de vivienda son los/as menores de 35 años, con trabajo temporal o desempleado/a, con bajos ingresos, aunque con la mayor expectativa

de vida, presenta poca capacidad económica para el acceso a la vivienda. Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana.

Por lo tanto, con este posible perfil de solicitante del RPMDVP **la oferta de vivienda debe dirigirse al régimen del alquiler** más que a la propiedad por su menor coste mensual, porque no necesita una capacidad de ahorro previa y porque sería más coherente con este sector de población por las posibilidades que tiene que varíen sus circunstancias familiares.



Fuente: Ayuntamiento de MARÍA. RPMDVP

En la propuesta de actuación del PMVS de María, para sus distintos horizontes temporales, se precisará, diferenciada por el régimen de tenencia, la oferta de viviendas apropiadas para atender la demanda de primer acceso a nuevos hogares teniendo en cuenta el precio de la misma y las condiciones de pago.

IV. ANÁLISIS DEL MERCADO

DE VIVIENDA

IV.1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

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

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

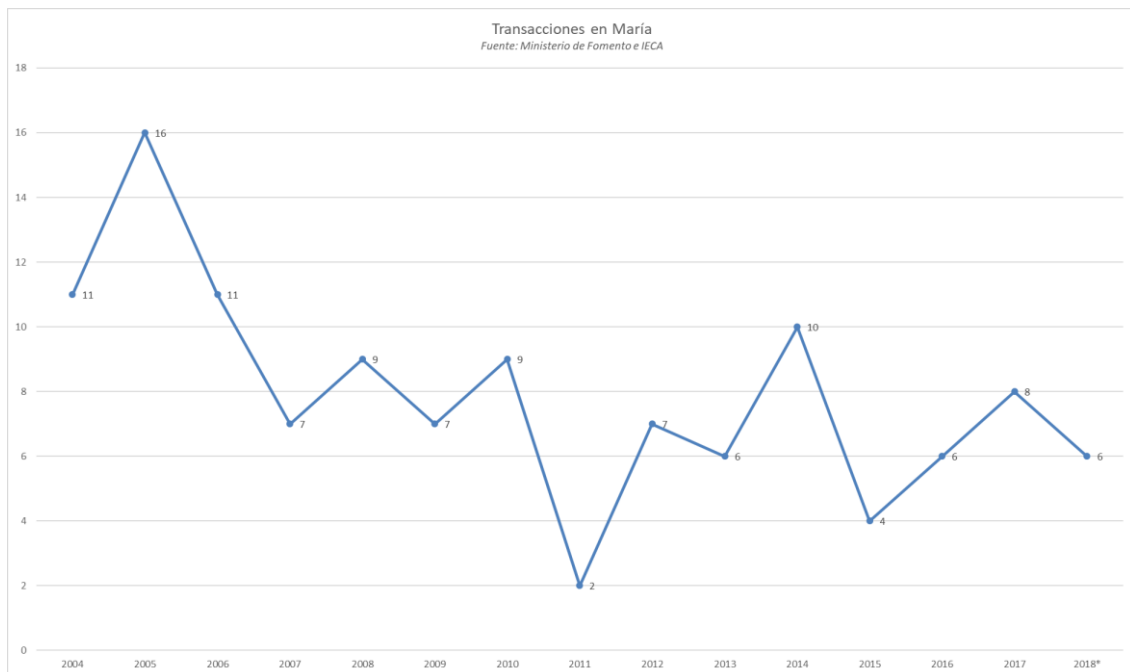
La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, algunos expertos consideraron que en el 2017 la economía entró en una buena dinámica de crecimiento y para el 2018 la senda expansiva ha tenido una continuidad con un patrón de crecimiento más equilibrado.

A nivel nacional, las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: el número de transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzó las 390.078 en los tres primeros trimestres en el año 2017, que llegan a representar un 18% más de las realizadas en ese mismo periodo en el año 2016 que contaba con 331.173 transacciones, según datos del Ministerio de Fomento.

Los precios de la vivienda han continuado su ritmo ascendente a lo largo del último trimestre del año 2017 acumulando para el conjunto del año un crecimiento del 7,6%. Con respecto a los máximos, alcanzados en 2007, el IPVVR (Metodología Case & Shiller del precio de la vivienda aplicada a España) acumula un descenso del 21%. Por el contrario, con respecto a los recientes mínimos de 2014 se acumula un incremento del 20,9%, según el Colegio de Registradores de España.

Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de María, se observa que el mercado se mantiene lineal desde el año 2016, contabilizando en 2016 y 2017 12 transacciones y en el primer trimestre de 2018 1 transacción, la misma cifra que en el primer trimestre de 2017. Se alcanza el mayor número de transacciones en el año 2015 con un total de 48, 43 de ellas se realizaron en el último trimestre. A partir del año 2006, se inicia una reducción del número total de transacciones inmobiliarias, sufriendo subidas y bajadas descontroladas siendo los años 2008, 2009 y 2013 con 5 transacciones los años más bajos de la serie analizada.

AÑO	VIVIENDA DE SEGUNDA MANO				TOTAL
	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA DE SEGUNDA MANO	
2,004	11	0	1	10	22
2,005	16	0	0	16	32
2,006	11	0	1	10	22
2,007	7	0	0	7	14
2,008	9	0	0	9	18
2,009	7	0	1	6	14
2,010	9	0	0	9	18
2,011	2	0	0	2	4
2,012	7	0	0	7	14
2,013	6	0	0	6	12
2,014	10	0	0	10	20
2,015	4	0	3	4	11
2,016	6	0	1	5	12
2017	8	0	1	4	13
2018*	6	0	1	5	12
TOTAL	119	0	9	110	



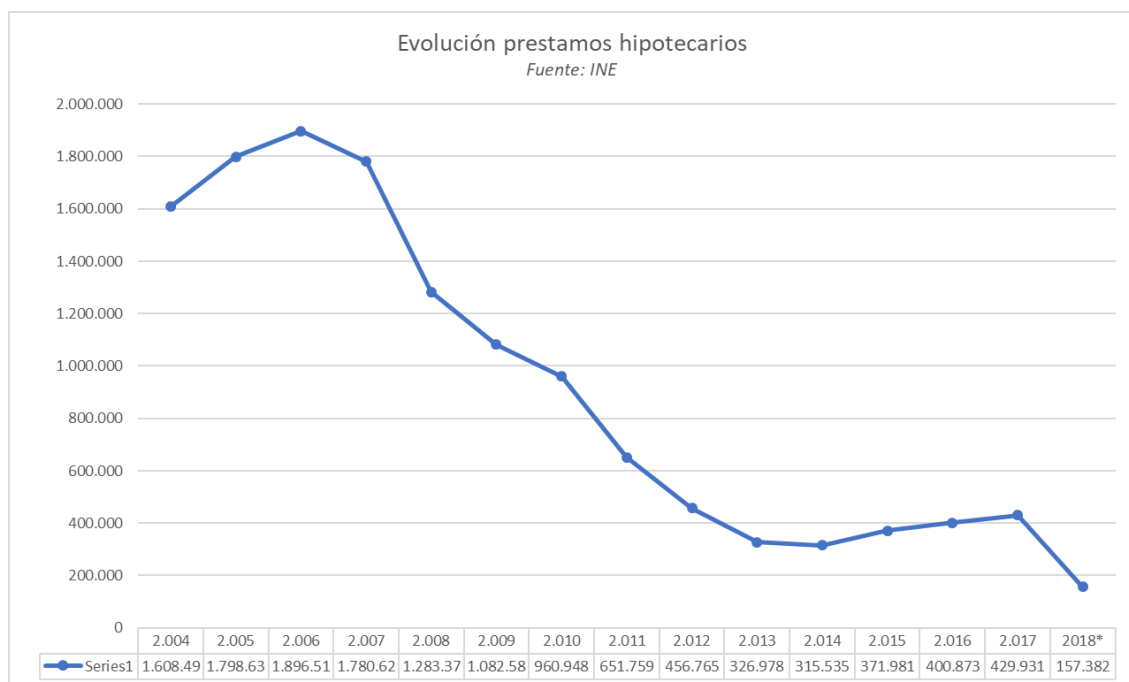
*Datos a falta del último trimestre

Fuente: Ministerio de Fomento e IECA.

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda nueva en la localidad, aunque nunca ha sido una actividad fuerte, ha descendido notablemente a partir del año 2010, alcanzando su nivel más bajo en el año 2011, con una transacción de vivienda nueva.

Las transacciones de viviendas de segunda mano que se caracterizan por ser el motor de la actividad inmobiliaria del municipio, también disminuyeron coincidiendo con los años de crisis económica y aunque en 2014 se alcanzó un máximo de 10 viviendas.

La reducción de las ventas de viviendas va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, tal como muestra el gráfico de evolución de préstamos hipotecarios en España.



** Datos obtenidos del primer cuatrimestre

Igualmente, para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en el año 2014. No obstante, no disponemos de estos datos desagregados para el municipio de María.



* Datos obtenidos del primer cuatrimestre

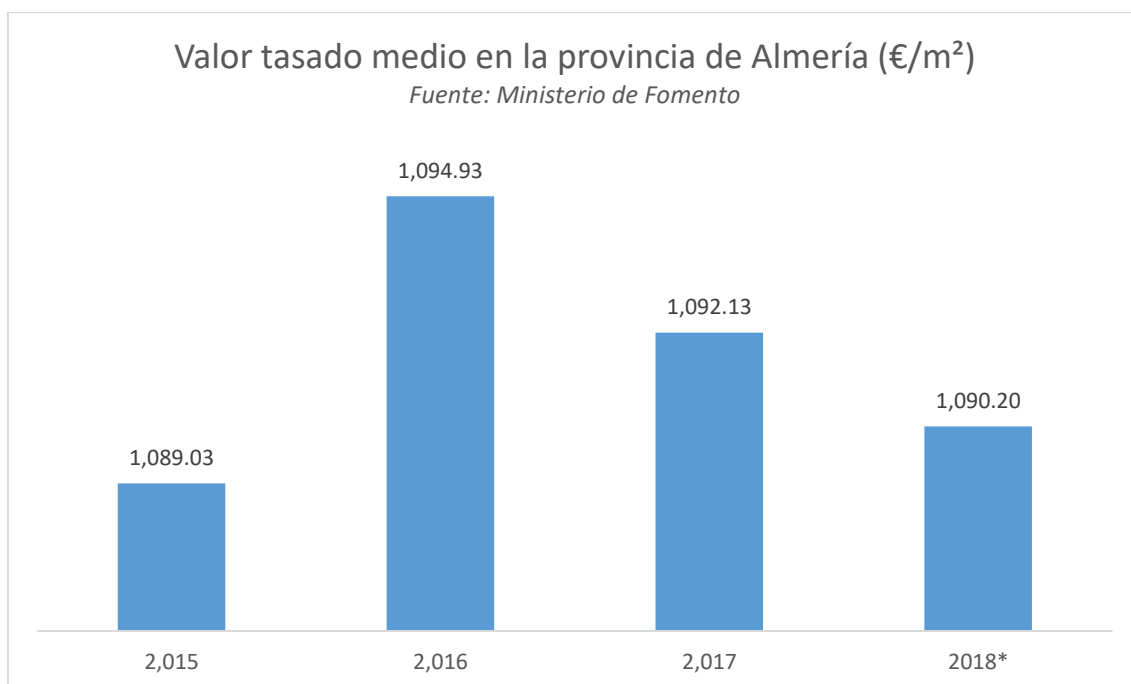
Este cambio de tendencia que comienza en el año 2014 también se refleja en los precios de la vivienda.

El precio medio en España se incrementó un 3,6% interanual en enero de 2018, impulsado por las capitales y grandes ciudades y por las islas, que se han encarecido un 5,1% y un 4,1%, respectivamente, en tasa interanual. Los cinco submercados analizados en el índice IMIE General y Grandes Mercados muestran crecimientos en sus valores medios en el último año. La caída acumulada desde máximos es del 38,3%, después de que el índice haya recuperado un 7,6% de su valor desde el mínimo registrado en la crisis. En diciembre del año 2017 presentaba un crecimiento del 4,5% respecto al mismo mes del año anterior, todo ello según datos ofrecidos por Tinsa.

La recuperación y normalización del sector inmobiliario en Andalucía es ya un hecho, siendo las capitales y la costa sus protagonistas como adelantábamos en el párrafo anterior. De hecho, En los nueve primeros meses de 2016 la venta de viviendas en Andalucía se elevó hasta las 62.250, el 12,1% más que en el mismo periodo de 2015. Un incremento que se debió al buen comportamiento del mercado de vivienda de segunda mano, ya que la venta de vivienda nueva en la región se redujo el 19,3% en el mismo periodo, lo que pone de manifiesto la escasez de este producto en algunas zonas, sobre todo, las de mayor actividad económica.

En Andalucía la **demanda extranjera** también ha vuelto a ser un segmento relevante para el mercado inmobiliario. El atractivo de la región para los demandantes extranjeros sigue siendo indiscutible, tal y como ponen de manifiesto algunas cifras: alrededor del 19% de las operaciones de compraventa en la región las efectúan ciudadanos extranjeros, un porcentaje que se eleva casi al 40% en Málaga y **por encima del 22% en Almería**.

Según los datos del Ministerio de Fomento, el valor de tasación de vivienda libre por metro cuadrado en la provincia de Almería, se situó en 1.096,60 €/m² en el primer trimestre de 2018, lo que supone una disminución del 1,14% respecto al mismo trimestre de 2017 que se situaba en 1.109,30 €/m². No obstante, no supone un dato relevante debido a que no se tienen datos completos del año 2018 (falta un trimestre). Se prevé que el valor tasado medio del año 2018 se sitúe **por encima** del año anterior.



* Datos obtenidos a falta del último trimestre.

No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m² de vivienda nueva en María.

No obstante, a nivel municipal, el análisis del mercado de viviendas en venta a través de portales de internet a fecha de julio de 2018, nos arroja que el precio medio de la vivienda de segunda mano en María, 453,78 €/m².

En los mismos portales, el precio medio de la vivienda de más de 90 m² y de segunda mano en venta en María, sobre un total de 12 viviendas, es de 461,17€/m²

IV.2. VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y NO VENDIDAS

De los datos obrantes en el servicio Municipal de licencias del Ayuntamiento de María, en referencia a las viviendas de nueva planta en propiedad de particulares, se han registrado 3 viviendas con final de obra y licencia de ocupación para el intervalo de los últimos 5 años.

Las promotoras y constructoras no han terminado ninguna promoción de viviendas en el intervalo de años 2013/2018.

No hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

IV.3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

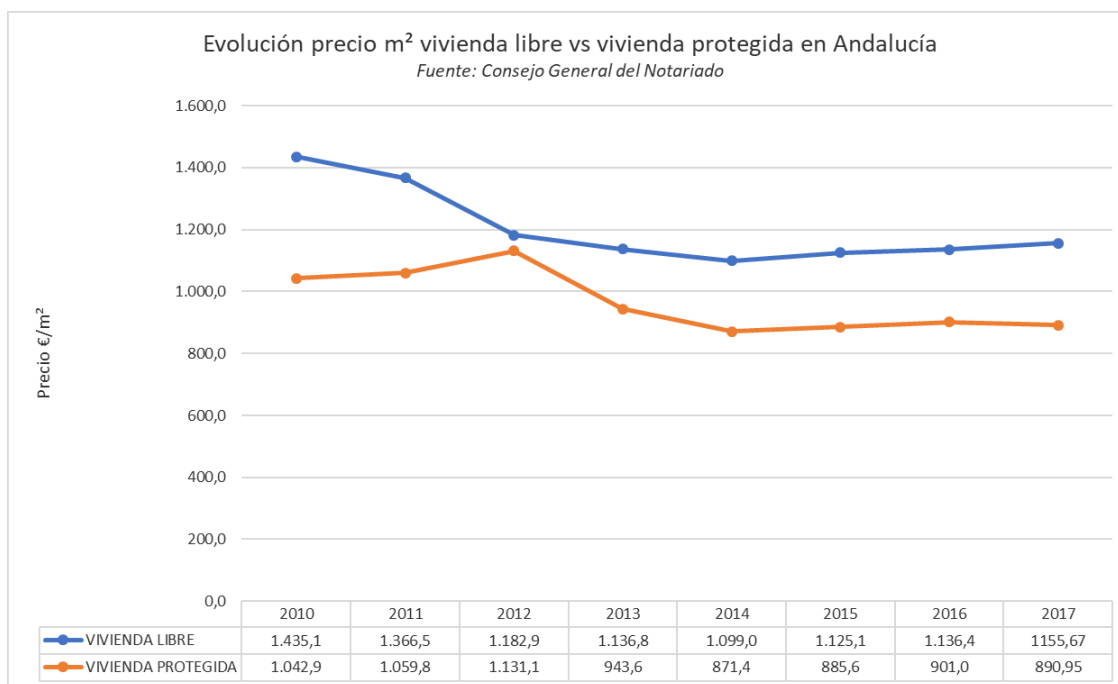
El derecho a una vivienda digna y adecuada que se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española dentro de los denominados derechos económicos, tienen el carácter de principio general de la economía, más que de un derecho propiamente dicho y su exigibilidad a las Administraciones Públicas está vinculada a lo que prescriba el ordenamiento jurídico.

No obstante, la Constitución recoge que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”, de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, al amparo de su Estatuto de Autonomía, con la competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y los ayuntamientos con competencias en vivienda pública, han ido desarrollando diferentes sistemas para llevar a la práctica este objetivo, desarrollando viviendas con diferentes tipos de protección, edificadas sobre suelos con diferentes orígenes, pero siempre accesibles a un valor por debajo del valor de mercado.

En el origen de las políticas públicas de vivienda protegida, los/as beneficiarios/as fueron personas y familias con bajos recursos económicos. Pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que, mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida dentro de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

Sin embargo, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de viviendas protegidas. El número de viviendas cuya construcción se inició en este período disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida en Andalucía cayeron desde las 9.386 en el año 2006 hasta las 604 para el año 2016. En consecuencia, durante este período, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Asimismo, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que le separaba de los precios de la vivienda protegida. El Ministerio de Fomento calcula que, en el año 2006, los precios de la vivienda protegida eran el 50% de los de la vivienda libre, mientras que, en 2016, la vivienda protegida era únicamente un 26,01% menos que el precio de la vivienda libre.



La evolución de los precios de vivienda libre y protegida en Andalucía queda reflejada en el siguiente gráfico, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.

Entre otros aspectos, la caída del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas la mayor parte de las ayudas públicas.

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido ninguna calificación provisional por el Ayuntamiento de María.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.

Por el lado de la demanda del mercado de vivienda protegida, amplios sectores de las clases medias han sufrido una disminución generalizada de su poder adquisitivo, que, en la práctica, dificulta el acceso a la financiación de las entidades de crédito, y en consecuencia deriva en el aumento en el número de demandantes de vivienda protegida, aunque muchos de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables.

Así, las condiciones del mercado de vivienda protegida, necesita diseñar políticas públicas de vivienda adaptadas a la nueva realidad.

La coyuntura económica general, junto con la evolución de los mercados de vivienda y de financiación, conducen a que el perfil de los demandantes de vivienda protegida esté acercándose al de los años anteriores a la crisis inmobiliaria.

En este segmento de la población, las dificultades para hacer frente a la compra, necesita de un replanteamiento del modelo de alquiler con mayores ventajas para promotores y demandantes, así como mayores posibilidades de eficiencia y equidad para la Administración que con una capacidad de gasto limitada tienen la obligación legal de resolver las situaciones de desigualdad en el acceso a la vivienda.

Las claves planteadas en el estudio sobre el sector inmobiliario de la sociedad KPMG apuntaban a que las actuaciones de la Administración en 2015 deberían girar en torno a dos ejes fundamentales: **el arrendamiento y la rehabilitación de inmuebles**; intentando priorizar las problemáticas y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales, antes de desarrollar políticas generalizables al conjunto de la población. Se necesitan políticas públicas con alta capacidad de transformación que incentiven el arrendamiento a largo plazo, tanto de carácter protegido como fomentando el desarrollo de un mercado libre y Competitivo Del alquiler.

V. INFORMACIÓN SOBRE
EL PARQUE DE VIVIENDA
DEL MUNICIPIO

V.1.INTRODUCCIÓN

En este apartado trataremos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información recabada de la totalidad del parque de viviendas de María.

Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral.

Sobre el estudio de la situación actual fundamentaremos luego las actuaciones a proponer.

V.2.ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

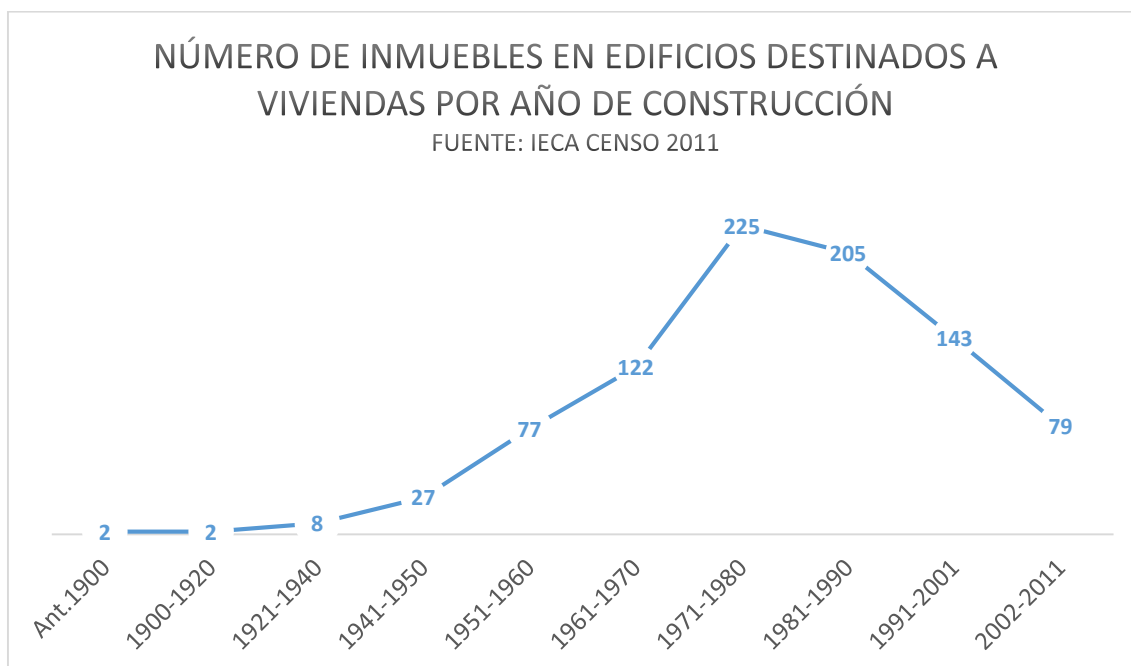
De la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, del trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de María, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

Incluimos 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.

El parque de viviendas de María presenta un estado medio de conservación dado que las edificaciones mayoritariamente son de los años 80, 70 y anteriores según los datos ofrecidos por el IECA y la encuesta realizada a los vecinos del municipio.



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



V.3. DENSIDAD DE VIVIENDAS

El parque de vivienda, como la población, se centra en el núcleo urbano.

Superficie parcelas Urbanas (hectáreas)	Superficie parcelas sin edificar (hectáreas)	Superficie parcelas edificadas (hectáreas)
51,25	23,52	27,73

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano. Año 2017

V.4. ANÁLISIS DE CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA

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

El número de viviendas censadas en María según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) en el censo 2011 (último del que se tienen datos) son:

Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas Vacías	Total
557	289	120	966

Fuente: SIMA. Censo 2011

Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por períodos decenales, referida al censo de 2011 es la siguiente: un 52,02% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 463 viviendas tienen más de 39 años, con casi más de 50 años (49) existen en María 161 viviendas y con casi más de 100 años (99), periodo de vida útil que se estima para una vivienda, existen en el municipio 4 viviendas.

Estado de conservación

El estado de conservación de los edificios en el censo del año 2011, en general es bueno. Habría que destacar que un 10,11% que representa 90 edificios del total, presenta alguna deficiencia, 21 se encuentran en mal estado y 0 en estado de ruina.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
779	90	21	-

Fuente: SIMA. Censo 2011

Municipio	Estado	Año de construcción										No dest. vvda.	Total
		Ant. 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011		
Chirivel	Total	2	2	8	27	77	122	225	205	143	79	-	890
	No dest. a vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ruinoso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Malo	-	-	2	8	9	2	-	-	-	-	-	21
	Alguna defic.	2	1	5	11	18	30	19	3	1	-	-	90
	Bueno	-	1	1	8	50	90	206	202	142	79	-	779

Fuente: SIMA. Censo 2011

Número de habitaciones por viviendas principales

Según los datos obtenidos del IECA del censo 2011 (último del que se tienen datos), las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	5 o más hab.
*	*	*	52	313

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

de la encuesta realizada a los ciudadanos para la redacción de este plan obtenemos los siguientes datos:

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	5 o más hab.
0%	11%	35%	27%	24%

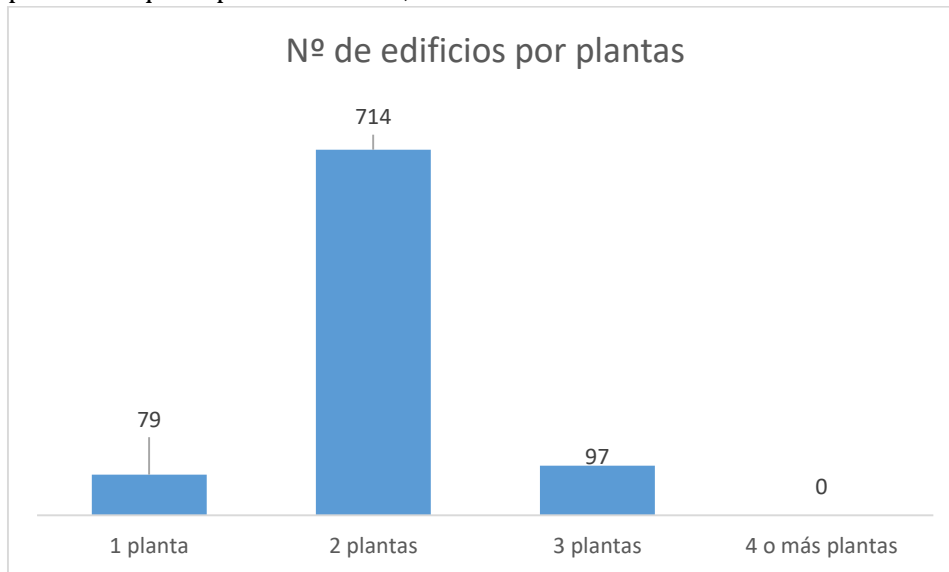
Datos obtenidos de la encuesta realizada a los ciudadanos de María.

Como podemos observar, predominan las viviendas de 3 habitaciones seguidas de las de 4 habitaciones.

Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios por número de plantas.

Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con tres alturas (incluyendo solo las que están sobre rasante) según los datos obtenidos del *IECA censo 2011* para la localidad de María son 47 edificios.

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el *IECA a fecha 2011* se puede afirmar que, del total de edificios destinados a vivienda, la mayor parte de la edificación es de 2 plantas lo que representa un 80,22% del total de los edificios de María.



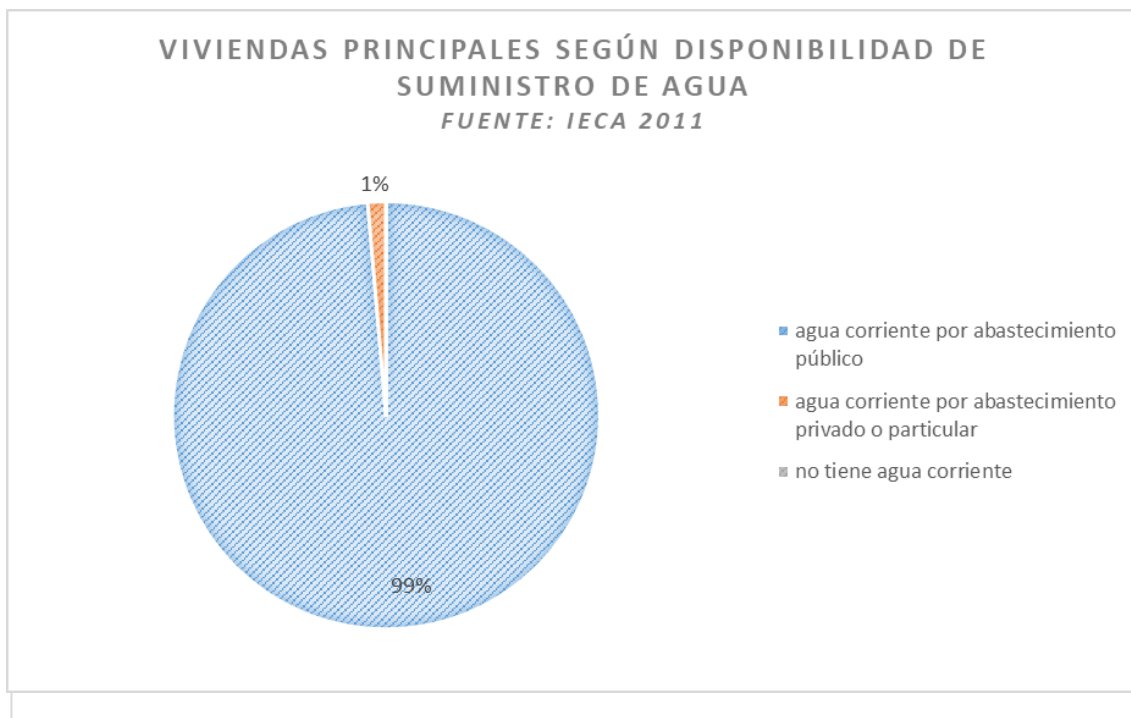
Fuente: SIMA.

V.5. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Instalación de agua corriente.

De los datos extraídos del *IECA* cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 99% del parque de viviendas. No disponemos de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas

que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos o no dispone de agua corriente, que representan en su total un 1%.



Evacuación de aguas.

Según los datos extraídos del *IECA censo 2011*, La gran mayoría cuenta con evacuación a la red de alcantarillado municipal, concretamente el 96,63% del total, siendo el 3,37% las que disponen de fosas sépticas o sistemas de otro tipo.

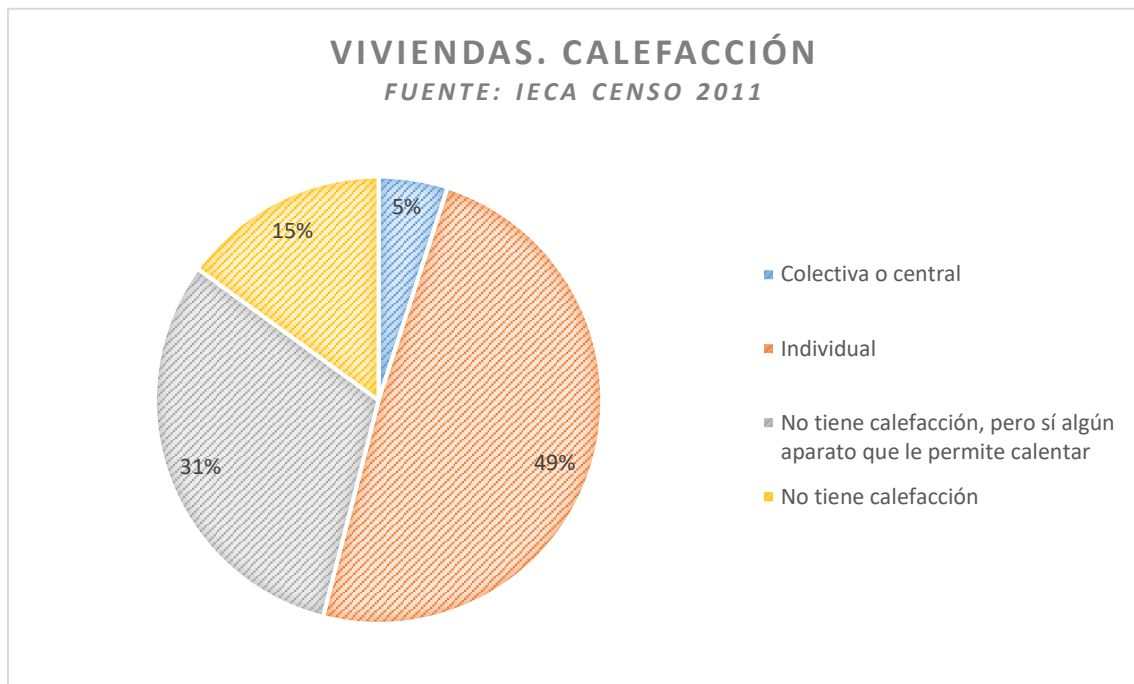
Instalación servicios aseos-baños.

El 100% de las viviendas cuenta con baño o aseo en su interior.

Instalación de calefacción.

El número de viviendas que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 15% del parque de viviendas. El 31% no tiene calefacción, pero si dispone de algún aparato que le permite calentar. El 49% de las viviendas cuenta con un sistema individual de calefacción mientras el 5% posee un sistema central o colectivo (este dato puede estar sujeto a errores debido a las fuertes variaciones en el error de muestreo).

A tenor de lo anterior, si nos basamos en la encuesta realizada a los ciudadanos a fecha de febrero de 2018, un 36% refleja la **necesidad de rehabilitación o de instalación de calefacción en sus viviendas.**



Disponibilidad de gas.

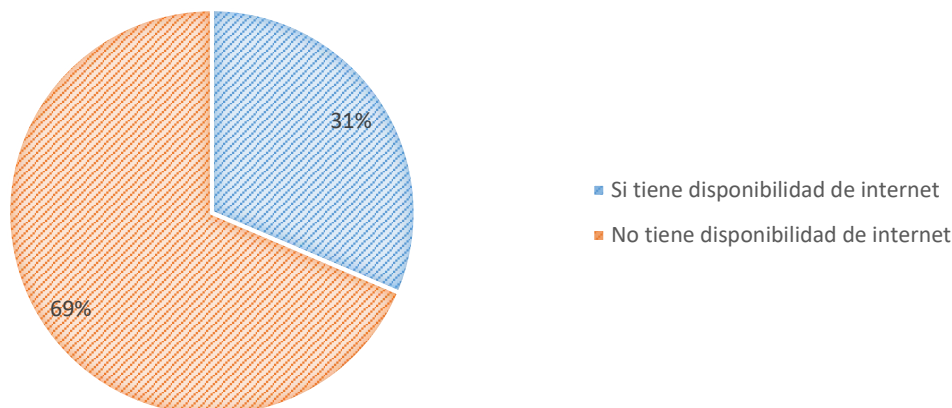
En María, según los datos obrantes en el IECA, Censo 2011, en la tabla que contabiliza el número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por disponibilidad de gas en el edificio, contamos con un testigo que sí tiene gas por tubería sobre el total de 966.

Disponibilidad de internet.

Según el censo 2011 del IECA, un total de 175 viviendas, que representa el 31% del parque de vivienda, dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena.

VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN DISPONIBILIDAD DE ACCESO A INTERNET

FUENTE: IECA, CENSO 2011



A fecha de julio de 2018 se estima que la mayoría de viviendas del municipio tienen acceso a internet.

V.6.DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de María o por denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, se requiere al técnico municipal para que realice una visita de inspección al inmueble, en la que normalmente se ponen en contacto con los afectados, que facilitan el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

V.7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 están sometidas al Código Técnico de la Edificación y 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 María no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con la Inspección Técnica de Edificios (ITE) 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 (IEE) 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 edificio, sustitución de equipos carpinterías, etc...

Se prevé que se aprueben 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 para el próximo año 2019 como viene siendo habitual en años anteriores. Dichas subvenciones tienen 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.

V.8. IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES Y DE ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Sería conveniente, desde los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento de María, tratar de delimitar algún ámbito o ámbitos, por orden de prioridad, que se encuentren en parte del casco urbano y que sean aptos o necesiten para su recuperación, su regeneración urbana

y/o mejorar la eficiencia energética y el aislamiento térmico de sus viviendas, estos sectores podrían proponerse como **Áreas de Rehabilitación**.

Estos ámbitos consolidados en el casco urbano, están compuestos por inmuebles con tipologías o deficiencias homogéneas como puede ser el incumplimiento con la eficiencia energética o el deterioro que pueden presentar muchos de ellos, bien por abandono o por desconocimiento de sus ocupantes.

Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, recuperación de entornos degradados de espacios públicos de especial valor cultural, mejoras de accesos y regeneración de algunos barrios degradados, son aspectos a considerar también en este documento.

Asimismo, en María se ha llevado a cabo otro trabajo paralelo, consistente en una encuesta a los vecinos del municipio para saber de primera mano que problemas y necesidades tienen las viviendas y los propios usuarios.

De la encuesta realizada a los vecinos de María para la realización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podemos resaltar que, el **el 25% de las viviendas son anteriores a 1956**, otro 25% de las viviendas tienen una antigüedad que oscila entre 1956 y 1986 y el 50% restante están construidas desde 1987 hasta la actualidad. Hay que resaltar que, a partir del año 2006, año de entrada del Código Técnico de la Edificación (CTE) el número de viviendas es mínimo.

El 40% de las personas encuestadas indican que sus viviendas han sido objeto de alguna reforma o rehabilitación destacando entre ellas las rehabilitaciones y arreglos de cubiertas y la instalación de sistemas de calefacción.

Los problemas con los que más se encuentran los usuarios al hacer uso de sus viviendas, conforme a la encuesta realizada, son los que tiene que ver con la accesibilidad, climatización y salubridad, destacando entre ellos:

- Problemas con escaleras (48%).
- Escaleras de entrada a la vivienda (32%)
- Humedades (51%)
- Grietas o fisuras (39%)
- Climatización (43%)

Según los propios encuestados, las necesidades más destacadas que presentan sus viviendas son:

- Sustituciones de puertas y ventanas.
- Adecuación o mejora de la accesibilidad.
- Sustitución de las instalaciones de electricidad.
- Sustitución de las instalaciones de fontanería.
- Intervenciones estructurales.
- Rehabilitaciones de cubiertas.
- Climatización.
- Aislantes térmicos en cerramientos.
- Cambios de distribución para mejor funcionalidad de las viviendas.

Analizando los datos obtenidos podemos llegar a la conclusión de que en el municipio de María existe un alto grado de viviendas en situación de **pobreza energética** causada por dos vías principales:

1. La **nula eficiencia energética** de las viviendas. No hay más que fijarse en las necesidades que presentan la gran mayoría de los vecinos, esto es debido a la antigüedad que presentan las edificaciones y sus tipologías constructivas. Las necesidades de sustituir puertas y ventanas junto con la de aislamiento térmico de cerramientos son las más demandada por los ciudadanos.
2. La **situación de desempleo**, los bajos salarios y el **alto coste de la energía** hacen imposible poder llevar a cabo una rehabilitación para mejorar la eficiencia energética de la vivienda.

La *pobreza energética* se define como la situación que sufren los hogares que son incapaces de pagar los servicios mínimos de energía que satisfagan sus necesidades domésticas básicas o que se ven obligados a destinar una parte excesiva de sus ingresos a pagar las facturas energéticas de sus viviendas.

Relacionado con el punto número 2 del apartado anterior, nos encontramos que El 65% de las personas encuestada tienen dificultad media-alta para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento).

VI. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA TITULARIDAD Y USO

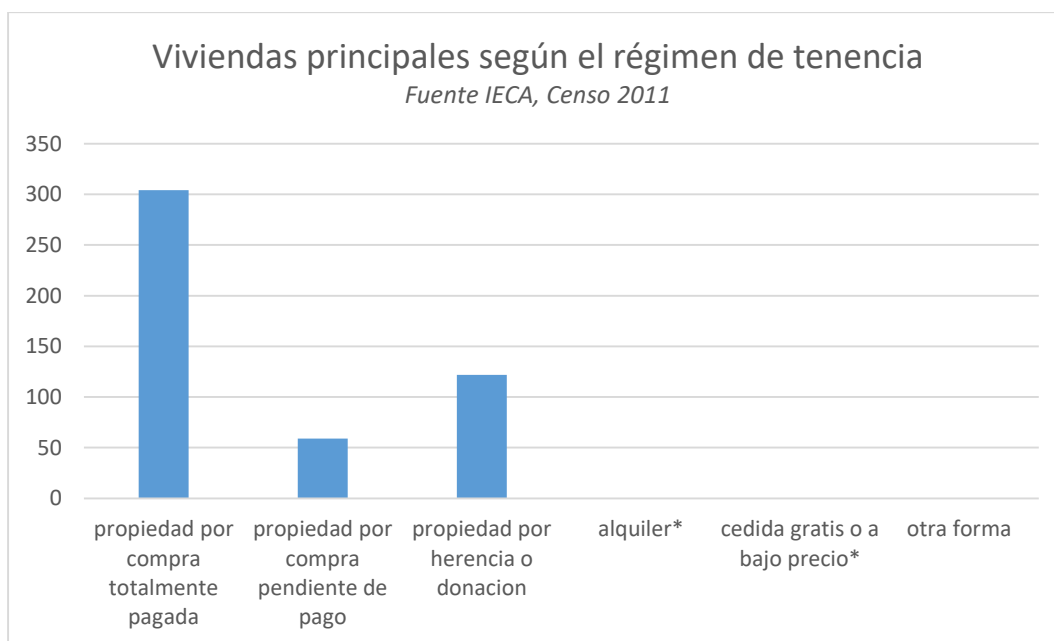
VI.1. TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS. NÚMERO DE VIVIENDAS

Los datos sobre el número de viviendas de titularidad pública han sido facilitados por el Ayuntamiento de María.

VI.2. RÉGIMEN DE TENENCIA (CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD). NÚMERO DE VIVIENDAS

De los datos extraídos del Censo 2011, el régimen de tenencia principal de la vivienda en el municipio de María es en propiedad.

De las compradas, el 55% se ha pagado totalmente y el 11% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito mientras que el 22% las tienen en propiedad por herencias o donaciones, siendo el sumatorio total de viviendas en propiedad del 88% respecto al total.



No disponemos del porcentaje de las viviendas cedidas gratis o a bajo precio a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

**No disponible a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo.*

A fecha de diciembre de 2018, los resultados de la encuesta realizada muestran que, el 100% de los encuestados poseen su vivienda en propiedad.

Dentro de las viviendas adquiridas por compra, sería importante poder resaltar el dato por rango de edad, para saber sobre qué población incide la deuda hipotecaria, el porcentaje por rango de edad de las personas que tiene completamente pagada la vivienda, las viviendas heredadas o legadas y las viviendas de alquiler. No obstante, no podemos facilitar la información correspondiente al número de viviendas según régimen de tenencia por rango de edades, ya que el tamaño de muestra para el municipio de María

no es suficiente y presenta alto error de muestreo, según explicación facilitada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

VI.3. TIPOS DE USO (PRINCIPAL, SECUNDARIO Y SIN USO O DESHABITADAS)

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 966 viviendas. De las cuales 557 son viviendas habituales y 409 viviendas secundarias.

Viviendas principales	Viviendas secundarias
557	409

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un aumento considerable del número de viviendas secundarias.

	Año 2001	Año 2011
Viviendas principales	568	557
Viviendas secundarias	171	409

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011

No disponemos de los datos del IECA ni del INE para el 2018 del número total de viviendas familiares. Consideramos vivienda familiar, aquella vivienda habitada por una o varias personas en general, pero no necesariamente unidas por parentesco y que no constituyen un colectivo.

VI.4. VIVIENDAS DESHABITADAS

Según la información censal el número de viviendas deshabitadas en el municipio serían:

Año 2001	Año 2011
133	No se tienen datos

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011

Simplemente de la inspección visual de las viviendas no se pueden llegar a la conclusión de que se hallan habitadas o vacías. Observando el descenso de la población, se estima que para el año 2018, el número de viviendas vacías es superior a las 133 del año 2001 Es un trabajo a proponer para la Oficina Municipal de Vivienda (ver plan de actuación) el inventariado de viviendas vacías, solares y estados de conservación.

VI.5. VIVIENDA PÚBLICA

Actualmente el municipio de María no dispone de ninguna vivienda pública. Se intentó por parte de la Empresa Provincial De La Vivienda llevar a cabo una promoción, pero finalmente no llegaron a ejecutarse por razones que se desconocen.

VI.6. VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA VENTA

se han contabilizado 27 viviendas en venta. Algunas de las viviendas disponibles para la venta en el municipio de María se anuncian en los portales de internet para su compra. Como hemos indicado anteriormente, no se tiene constancia de que existan corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En enero de 2019, en el portal *fotocasa.es* había publicitadas 7 viviendas para la venta; en el portal *almeriastates.com* 6 viviendas y en el portal *idealista.com* un total de 14 viviendas para su venta.

VI.7. VIVIENDAS REHABILITADAS

Durante estos últimos diez años, consta nadie en la base de datos del Ayuntamiento de María que se solicitaron más de 150 subvenciones de rehabilitación para acogerse al Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012.

El Ayuntamiento no gestiona directamente las solicitudes acogidas a los diferentes Programas de Adecuación Funcional Básica de Viviendas. De estas solicitudes se encargan los Servicios Sociales de la Diputación de Almería.

Desde el Ayuntamiento de María no se han prestado ayudas económicas puntuales diversas a la rehabilitación parcial o programas de accesibilidad.

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

VII.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas y de alojamientos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y se identifican los suelos dotacionales para alojamientos públicos, es decir, el PMVS determinará los cambios necesarios que hayan de introducirse en el Planeamiento urbanístico, especialmente en sus Ordenanzas de Edificación y Urbanización, para hacer viable la programación.

VII.2. ASPECTOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A CONSIDERAR

El Plan General de Ordenación Urbana de María (PGOU en adelante).

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) fija una limitación al crecimiento de suelo urbanizable, no se admiten incrementos de dicho suelo superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente en el municipio, es decir, el PGOU.

VII.3. VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Los datos estadísticos de 2011 que son los últimos de los que tenemos datos, muestran un total de 966 viviendas construidas, para una población que en el año 2012 estaba censada en 1.370 personas.

El total de viviendas construidas para el año 2018 lo podemos estimar cercano al mismo número de viviendas que teníamos para el año 2011 porque tomamos como dato la casi inexistente actividad constructora de nueva vivienda en esos 6 años, por lo tanto, al no ser relevante el número de nuevas viviendas cogemos como dato orientativo 1.574 viviendas para una población de 1.288 habitantes en el año 2017.

La mayor parte de la población está comprendida entre los 15 y los 64 años, que representa un 62,21% de la población, franja de edad de la población más demandante de vivienda.

Para llegar a una estimación del crecimiento se ha utilizado el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo del INE.

Las proyecciones realizadas en el PMVS para María nos muestran que en el año 2020 sufriría una reducción de población hasta alcanzar la cifra de 1.240 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 1.210 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 1.198 y por último 2035 un

volumen de habitantes de 1.080 personas. Las variaciones anuales a partir de 2018 mantienen un ritmo decreciente, es decir que la variación anual será negativa.

Respecto a la estructura de la población a lo largo del tiempo, es el tramo de población más envejecido de 65 y más años donde se observan los cambios más importantes porque sigue una tendencia creciente a lo largo de todo el período proyectado, pasando de suponer el 25.95% del total de la población en 2018, a llegar a un 30,17% en 2035.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los **hogares** nos muestra que el número de hogares mantiene una **tendencia decreciente** a lo largo de todo el período estimado que va desde el año 2018 a 2035. En 2020 se prevé que el número de hogares se sitúe en 641, para el año 2025 los hogares estimados son 578, en 2030 se estiman 521 hogares y en 2035, 470 hogares.

En la reducción del número de hogares, influyen los movimientos poblacionales (emigraciones) y los cambios en los modelos de familia. Se muestra en general para todos los hogares produciendo un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar unido al índice de baja natalidad en el municipio.

VII.4. LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE MARÍA

El PGOU DE María hace las siguientes distinciones del **suelo urbano**:

3.2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado

Tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado (SUC) aquel que se encontraba así clasificado en las NN.SS anteriores y que reúna los requisitos exigidos en el Art.45.2.A) de la LOUA, así como aquel que encontrándose clasificado y categorizado como Suelo Urbano No Consolidado (en este caso, incluido en Unidades de Ejecución) en las NN.SS vigentes, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

En el Plano 11 del documento de adaptación se recoge la actual delimitación de suelo urbano de María, reflejando las categorías de suelo urbano consolidado y las Unidades de Ejecución en el No Consolidado.

En el Plano 12, se refleja el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado de Cañadas de Cañepla, resultando este último, el suelo prácticamente residual y con poco atractivo en el cual no se han ejecutado obras para dotarlo de servicios.

Analizado el planeamiento vigente, se extraen las siguientes consideraciones:

- En el caso del núcleo principal (María), se establecen tres zonas con diferentes ordenanzas:

A) Zona con ordenanza de Casco antiguo, comprende las zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, mantienen una gran coherencia urbana y contiene los centros representativos. Se sitúa al Norte del Suelo Urbano. El uso preferente será el de Vivienda Unifamiliar permitiéndose además otros.

B) Zona con ordenanza de Nuevo Suelo Urbano, que comprende las áreas periféricas del núcleo tradicional que se han desarrollado con edificación Unifamiliar con topologías convencionales. Se sitúa al Sur del Suelo Urbano. El uso preferente es el de Vivienda Unifamiliar admitiéndose la Residencial Plurifamiliar en parcelas de mas 300 m².

C) Zona con Ordenanza Industrial-Agrícola, comprende un área de desarrollo y ya desarrolladas mediante edificaciones Industriales. Se sitúa al oeste del Núcleo de María en el Paraje de Balsiain y únicamente se admite el uso de Garaje, Aparcamientos, Agrícola, Industrial y Almacenes.

-Con ello, y analizados los criterios establecidos en el Art.45.2.A) de la LOUA, se propone mantener la categorización como suelo urbano consolidado para todo el suelo urbano consolidado del núcleo principal de María ya existente en las vigentes Normas Subsidiarias, así como en el nuevo creado para el polígono Industrial-Agrícola y el que comprendían las Unidades de Ejecución UE-6, UE-7 y UE-8.

TIPO DE SUELO	NUCLEO	SUPERFIC. Has.
Urbano consolidado	María	40,28 Has.
	Polígono Industrial-agrícola.	1,65 Has.
Unidades de ejecución	María	5,25 Has.
TOTAL SUELO URBANO		47,18 Has.

Para el núcleo de las Cañadas de Cañepla, las Normas Subsidiarias planteaban todo el suelo como urbano, pero en los últimos años, se ha procedido a la urbanización de las zonas consolidadas de este núcleo, dotándolas de asfalto, acerado, alumbrado público y abastecimientos de agua potable, saneamiento, electricidad y telefonía. El saneamiento está conectado a la nueva depuradora construida en el camino a Venta Micena, Orce en la provincia de Granada. En estas áreas han quedado definidas por las edificaciones las alineaciones interiores y exteriores, dejando otras residuales que carecen de ordenación y tienen incompletos algunos de los servicios e infraestructuras.

- Se establece una ordenanza denominada “Norma particular Cañadas de Cañepla” estableciéndose como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona el de Alineaciones al Vial y estableciéndose como preferente el uso de Vivienda Unifamiliar. De esta manera se opta por adaptar el planeamiento a las tipologías existentes, compatibilizando la presencia de los usos residenciales con la presencia de huertos o jardines privados.

- Las zonas de suelo urbano consolidado de este núcleo cuentan con los servicios ejecutados de asfalto, acerado, alumbrado público y abastecimientos de agua potable, saneamiento, electricidad y telefonía.

- Por ello, se entiende que se debe considerar que se cumple con lo establecido en el Art.148 de la LOUA, y por lo tanto se mantenga la categoría de suelo urbano consolidado para estas zonas antes descritas de este núcleo.

NUCLEO	TIPO DE SUELO	SUPERFIC. Has.
Las Cañadas de Cañepla	Urbano Consolidado	7,15 Has.
	Urbano No Consolidado	8,19 Has.
TOTAL SUELO URBANO		15,34 Has.

3.2.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado

-En el núcleo principal, María, todo el suelo urbano no consolidado (SUNC), se encuentra incluido en Unidades de Ejecución. Las U. de E. consideradas en la presente Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS son las siguientes:

U.E.Nº	SUP.(m ²)	EDIF. (m ² /m ²)	DENS. (Viv/Ha)	Nº VIV.	SUP. EDIF. (m ²)	ORDENANZA	ESPACIOLI BR. (m ²)	EQUIP (m ²)	FIGURA PLANEAM.
UE-01	13.352'00	1'00	50	66	13.352'00	NUEVO S. URB.	200	0	P.URBANIZA
UE-02	10.869'00	1'00	50	64	10.869'00	NUEVO S. URB.	200	0	P.URBANIZA
UE-03	18.790'00	1'00	50	94	18.790'00	NUEVO S. URB.	0	0	P.URBANIZA
UE-04	5.852,00	1'00	50	29	5.852,00	NUEVO S. URB.	0	0	P.URBANIZA
UE-05	3.639'00	1'00	50	18	3.639'00	NUEVO S. URB.	0	0	P.URBANIZA

Como ya se ha indicado, las Unidades de Ejecución UE-6, UE-7 y UE-8 fueron suprimidas de las NN.SS por verse afectadas por una Modificación Puntual que las reordenaba y convertía en Suelo Urbano Directo.

Ninguna de las Unidades de Ejecución anteriores ha redactado el correspondiente proyecto de Reparcelación y de Urbanización, ni iniciado la transformación física mediante la urbanización, simultánea o previa a la edificación, con lo que en ningún caso, los suelos contenidos en las unidades de ejecución arriba mencionadas, han alcanzado el nivel de suelo urbano consolidado, por encontrarse en la situación prevista en el Art.45.1.c) y Art.45.2.A).

De esta forma, se mantendrá el suelo ocupado por las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5 grafiado en el plano N° 11 dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado. A continuación se enumeran las diferentes zonas de SUNC del núcleo de María, con su denominación en la normativa adaptada y su identificación en las NN.SS:

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC-1	UE-1	Urb. no consolidado	Eximido	Sin ejec.
SUNC-2	UE-2	Urb. no consolidado	Eximido	Sin ejec.
SUNC-3	UE-3	Urb. no consolidado	Eximido	Sin ejec.
SUNC-4	UE-4	Urb. no consolidado	Eximido	Sin ejec.
SUNC-5	UE-5	Urb. no consolidado	Eximido	Sin ejec.

En el núcleo de las Cañadas de Cañepla, quedan dos zonas residuales definidas que carecen de ordenación y tienen incompletos algunos de los servicios e infraestructuras, quedando incluidas estas zonas en la categoría de Urbano No Consolidado. De esta forma, se mantendrá el suelo ocupado por estas zonas residuales grafiadas en el plano N° 12 dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado. A continuación se enumeran las diferentes zonas de SUNC de este núcleo, con su denominación en la normativa adaptada y su identificación en las NN.SS:

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC		Urb. no consolidado	30%	Sin ejec.

El PGOU DE María delimita en el suelo Urbanizable El Sector 1, que en el documento de Adaptación parcial pasa a denominarse SURS-1, se regulará según las condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificaciones especificadas en la siguiente ficha:

FICHA REGULADORA DEL SECTOR SURS-1 Suelo Urbanizable Sectorizado.

SITUACIÓN: Al sur del núcleo de María.

OBJETIVOS: Completar la trama del núcleo absorbiendo el posible crecimiento del mismo.

1.- SUPERFICIES:

Superficie total del sector.....		120.125	m ²
Reserva para dotaciones:	Cesión parques y jardines.....	34.000	m ²
	Centros docentes.....	3.000	m ²
	(*) Interés público y social.....	1.000	m ²

(*) El plan propondrá el uso concreto a esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad global.....	0,50 m ² /m ²
Uso característico.....	Residencial, admitiéndose como complementario hotelero e industrial en las parcelas existentes.
Número máximo de viviendas....	216
Densidad viv./Ha	18
Desarrollo del sector.....	Plan parcial y proyecto de urbanización.
Sistema de actuación.....	

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Uso global.....	Residencial medio.
Uso característico.....	Vivienda
Edificabilidad global.....	0,50 m ² vivienda / m ²
Aprovechamiento Medio.....	60.063 m ² vivienda, 42.044 m ² viv. libre, 18.019 m ² de viv. protegida
Ponderación de usos con el característico del área.....	Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico del área y los restantes usos permitidos se obtendrán por la aplicación del coeficiente multiplicador "P" de la siguiente tabla por las superficies edificables de los diferentes usos previstos en el futuro Plan Parcial. (También los 18.019 m ² de vivi. Protegida se ampliarán al multiplicar por P=1,12)

<u>USO</u>	<u>COEFICIENTE "P"</u>
Vivienda libre.....	1.00
Vivienda de protección oficial.....	1.12
Comercial y terciario.....	0.95
Industrial compatible.....	0.50
Equipamiento social privado	1.30

4.- OTRAS CONDICIONES:

Tal y como se puede apreciar en el punto 3 "Condiciones de aprovechamiento", se contempla la reserva obligatoria del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en una por cada 100 m² construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

En la documentación gráfica de las Normas se grafía la ubicación de parte del equipamiento destinado a espacios libres, cuya ubicación ha de respetarse en la redacción del planeamiento, para la situación de las cesiones docentes y de interés público y social se buscará la mayor proximidad y centralidad respecto al núcleo.

La ordenación viaria realizada es meramente orientativa, debiendo definirse por el propio Plan parcial dando continuidad a la trama urbana ya existente.

VII.5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN TEMPORAL

El PGOU de María prevé la posibilidad de OBTENER suelo urbano para el patrimonio municipal y para posterior ejecución de vivienda pública en su **ARTÍCULO 9. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA (OE)**

“1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística(9.1), no será exigible a los sectores que

cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

2. El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

3. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

4. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

5. Los suelos urbanos no consolidados que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes: SUNC el área de esta categoría reseñada en planos en las Cañadas de Cañepla.

(9.1)

Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

Tenemos también como suelos urbanos no consolidados los siguientes: SUNC-1 (antigua UE-1), SUNC-2 (antigua UE-2), SUNC-3 (antigua UE-3), SUNC-4 (antigua UE-4), SUNC-5 (antigua UE-5). Aquí las normas subsidiarias del planeamiento anterior vigente ya contienen la ordenación pormenorizada suficiente para que el suelo urbano no consolidado pueda desarrollarse sin ulterior planeamiento del desarrollo, por lo que no se contempla en ellas la reserva obligatoria de vivienda protegida.

6. El sector que no cuenta con ordenación pormenorizada y al que le es exigible la reserva de vivienda protegida es el siguiente: SURS-1 (antiguo SECTOR-1).

7. Los ajustes necesarios para mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores y ámbitos donde la presente adaptación parcial exige vivienda protegida se realizarán con el coeficiente de vivienda protegida respecto al coeficiente de vivienda libre de igual tipología del plan vigente, establecido en la presente adaptación. Este coeficiente de vivienda protegida es 0,9524. Podrá ser revisado por acuerdo de los propietarios y el Ayuntamiento justificadamente para mantener el aprovechamiento urbanístico de los sectores y ámbitos que reconoce el planeamiento general vigente objeto de la presente adaptación parcial. La modificación de dicho coeficiente requerirá la formulación previa de innovación del planeamiento general en virtud de la LOUA.”

El desarrollo urbanístico previsto en el PGOU por iniciativa privada, ha sido mínimo y muy puntual. No se han llevado a cabo el desarrollo de ninguna de las UE, ni del sector **SURS-1**

VII.6. CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

1. Tras el desarrollo de las siguientes Unidades de Ejecución dentro del SUELO URBANO DE MARÍA, se obtendría el siguiente suelo para suelo municipal:
847 m² +708 m²+1.278 m²= 2.833 m²
En el que se podrían construir un total de 22 viviendas.
Este se correspondería con el desarrollo de las unidades 1,2 y 3.

SUNC-1

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC-1	UE-1	Urbano no consolidado	Eximido	Sin ejecutar
OBSERVACIONES				

SITUACIÓN:

Al sur del núcleo de María, entre el borde del casco consolidado y el suelo no urbanizable.

SUPERFICIES:

Superficie bruta global:..... 13.352,00 m² (100'00%)

Superficie neta de parcelas estimada:..... 8.476,00 m² (63,48%)

Superficie de cesiones y viales:..... 4.876,00 m² (36,52%)

CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad bruta:..... 1 m2/m2

Uso:... Residencial con aplicación de ordenanza Nuevo Suelo Urbano, excepto el parámetro de edificabilidad.

Densidad global: 50 Viv./Ha.

Número máximo de viviendas:..... 66 Unidades.

Desarrollo:.....Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación:..... Compensación.

SUNC-2

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC-2	UE-2	Urbano no consolidado	Eximido	Sin ejecutar
OBSERVACIONES				

SITUACIÓN:

Al sur del núcleo de María, entre el borde del casco consolidado y el suelo no urbanizable.

SUPERFICIES:

Superficie bruta global:..... 10.869,00 m2 (100'00%)

Superficie neta de parcelas estimada:..... 7.081,00 m2 (65,15%)

Superficie de cesiones y viales:..... 3.788,00 m2 (34,85%)

CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad bruta:..... 1 m2/m2

Uso:..... Residencial con aplicación de ordenanza Nuevo Suelo Urbano, excepto el parámetro de edificabilidad.

Densidad global:..... 50 Viv./Ha.

Número máximo de viviendas:..... 64 Unidades.

Desarrollo:.....Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación:..... Compensación.

SUNC-3

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC-3	UE-3	Urbano no consolidado	Eximido	Sin ejecutar
OBSERVACIONES				

SITUACIÓN: Al sur del núcleo de María, entre el borde del casco consolidado y el suelo no urbanizable.

SUPERFICIES:

Superficie bruta global:..... 18.790,00 m2 (100'00%)

Superficie neta de parcelas estimada:..... 12.785,00 m2 (68,04%)

Superficie de cesiones y viales:..... 6.425,00 m2 (34,19%)

CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad bruta:..... 1 m2/m2

Uso:.....Residencial con aplicación de ordenanza Nuevo Suelo Urbano, excepto el parámetro de edificabilidad.

Densidad global..... 50 Viv./Ha.

Número máximo de viviendas:..... 94 Unidades.

Desarrollo:.....Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación:..... Compensación.

OTRAS CONDICIONES:

SUNC-4

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC-4	UE-4	Urbano no consolidado	Eximido	Sin ejecutar
OBSERVACIONES				

SITUACIÓN:

Al sur del núcleo de María, entre el borde del suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable.

SUPERFICIES:

Superficie bruta global:..... 5.852'00 m2 (100'00%)

Superficie neta de parcelas estimada:..... 4.935'00 m2 (87'35%)

Superficie de cesiones y viales:..... 917'00 m2 (12'65%)

CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad bruta:..... 1 m2/m2

Uso:.....Residencial con aplicación de ordenanza Nuevo Suelo Urbano, excepto el parámetro de edificabilidad.

Densidad global 50 Viv./Ha.

Número máximo de viviendas:..... 29 Unidades.

Desarrollo:.....Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación:..... Compensación.

OTRAS CONDICIONES:

SUNC-5

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC-5	UE-5	Urbano no consolidado	Eximido	Sin ejecutar
OBSERVACIONES				

SITUACIÓN:

Al sur del núcleo de María, entre el borde del suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable.

SUPERFICIES:

Superficie bruta global:..... 3.639,00 m² (100'00%)

Superficie neta de parcelas estimada:..... 1.972,00 m² (54,19%)

Superficie de cesiones y viales:..... 1.667,00 m² (45,81%)

CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad bruta:..... 1 m²/m²

Uso:..... Residencial con aplicación de ordenanza Nuevo Suelo Urbano, excepto el parámetro de edificabilidad.

Densidad global..... 50 Viv./Ha.

Número máximo de viviendas:..... 18 Unidades.

Desarrollo:.....Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación:..... Compensación.

2. No se prevé desarrollo alguno dentro de suelo urbano no consolidado de en el Nucleo de las cañadas de Cañepla

EL desarrollo En el Núcleo de las Cañadas de Cañepla del Suelo Urbano no Consolidado, zonas residuales dispersas que carecen de ordenación y tienen incompletos algunos de los servicios e infraestructuras, la suma de estas zonas en total es:

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SUNC	-	Urbano no consolidado	30% mínimo	Sin ejecutar
OBSERVACIONES	Ubicada en Las Cañadas de abajo y en medio			

SITUACIÓN: En el centro y perímetro de las Cañadas de Cañepla de abajo y en medio.

SUPERFICIES:

Superficie bruta global:.....81.917,00 m² (100'00%)

Superficie neta de parcelas estimada:.....45.054'35m² (55,00%)

Sup. minima de cesiones y viales:.....36.861'65m² (45,00%)

CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad bruta:..... 1 m²/m²

Uso:.....Residencial con aplicación de ordenanza Nuevo Suelo Urbano, excepto el parámetro de edificabilidad.

Densidad Global:..... 50 Viv./Ha.

Número máximo de viviendas:..... 408 Unidades.

El 30% destinadas a VPO:..... 123 Unidades.

Desarrollo:.....Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación:..... Compensación.

3. No se prevé el desarrollo del sector de suelo Urbanizable.

El Sector **SURS-1** dentro del SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN EN ADAPTACION PARCIAL	DENOMINACION EN P.A.V. NN.SS.	CLASIFICACION ADAPTACION	VPO	ESTADO
SURS-1	SECTOR 1	Urbanizable Sectorizado	30% mínimo	Sin ejecutar
OBSERVACIONES				

SITUACIÓN: Al sur del núcleo de María.

OBJETIVOS:

Completar la trama del núcleo absorbiendo el posible crecimiento del mismo.

1.- SUPERFICIES:

Superficie total del sector.....	120.125 m ²
Reserva para dotaciones:	
Cesión parques y jardines (Sistemas Locales)	14.020 m ²
Centros docentes.....	3.000 m ²
(*) Interés público y social.....	1.000 m ²
Total	18.020 m ²
Cesión Sistemas generales de áreas libres	19.980 m ²

(*) El plan propondrá el uso concreto a esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES:

Edificabilidad global.....	0,50 m ² /m ²
Uso característico.....	Residencial, admitiéndose como complementario hotelero e industrial en las parcelas existentes.
Número máximo de viviendas....	216
Densidad viv./Ha	18
Desarrollo del sector.....	Plan parcial y proyecto de urbanización.
Sistema de actuación.....	

3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Uso global.....	Residencial medio.
Uso característico.....	Vivienda
Edificabilidad global.....	0,50 m ² vivienda / m ²
Aprovechamiento Medio.....	60.063 m ² vivienda, 42.044 m² viv. libre, 18.019 m² de viv. protegida
Ponderación de usos con el característico del área.....	Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico del área y los restantes usos permitidos se obtendrán por la aplicación del coeficiente multiplicador "P" de la siguiente tabla por las superficies edificables de los diferentes usos previstos en el Plan parcial.

<u>USO</u>	<u>COEFICIENTE "P"</u>
Vivienda libre.....	1.00
Vivienda de protección oficial.....	1.12
Comercial y terciario.....	0.95
Industrial compatible.....	0.50
Equipamiento social privado	1.30

4.- OTRAS CONDICIONES:

Tal y como se puede apreciar en el punto 3 “Condiciones de aprovechamiento”, se contempla la reserva obligatoria del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

VII.7. CONCLUSIONES AL ESTADO DEL PLANEAMIENTO

Las previsiones que hizo el PGOU con arreglo al desarrollo del suelo urbano Y URBANIZABLE por iniciativa privada, no se han cumplido.

Debido a la falta de la construcción de viviendas en SUELO URBANO, el municipio tiene una gran bolsa de suelo vacante de uso residencial.

Como conclusión, el municipio debe de DINAMIZAR el desarrollo de las UE como instrumento capaz de obtener cesiones o aprovechamientos provenientes del desarrollo del suelo privado destinadas a suelo residencial.

VII.8. RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

De la información facilitada por La Empresa Provincial de la Vivienda de la Diputación de Almería, las calificaciones para viviendas protegidas en María son inexistentes. La última calificación definitiva de vivienda protegida fue el 19 de julio de 2010.

- Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida

El establecido en el PGOU de María.

- Tipologías asignadas para la vivienda protegida

El PGOU no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida.

Si bien, lo que se ha venido edificando los últimos años y el único tipo demandando, es la tipología unifamiliar pareada o aislada.

- Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida

La LOUA exige reserva de suelo para el uso de Vivienda Protegida del 30% de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda y se establece la regulación adaptada sobre la vivienda protegida.

Si bien, se tiene constancia tras el avance del borrador de la nueva Ley Urbanística de Andalucía, que ese 30% se elimina y pasa a depender del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de cada Municipio según las necesidades.

VII.9. CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de María, aprobado y con fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en miércoles, 8 de mayo de 2002. Este instrumento es a todas luces ineficaz para la generación de suelo residencial de titularidad pública.

De acuerdo al análisis efectuado, no se establece la **capacidad teórica máxima de viviendas** para los suelos residenciales en suelo urbano.

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda unifamiliar y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS.

El Ayuntamiento de María debe de dotarse a la mayor brevedad posible de un instrumento de planeamiento actual, actualizado a la realidad del municipio, a sus deseos de crecimiento y a la legislación vigente. Dicho instrumento es el Plan General de Ordenación Urbanística. El contenido de planeamiento urbanístico general se realizara en concordancia con el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

VIII. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

VIII.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas obtenidos a través de la inspección visual del trabajo de campo realizado.

Patrimonio municipal de viviendas

El municipio de María no es titular de ninguna vivienda.

Patrimonio municipal de suelo

A continuación, se exponen los solares delimitados en el núcleo urbano con titularidad del Ayuntamiento de María. Estos suelos componen el Patrimonio Municipal de Suelo.

Ref. Catastral	Situación	Superficie suelo (m ²)
3745207WG7734N	CALLE JUAN ALIAGA 7	1.472,52
	TOTAL	1.472,52 M2

El Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo recoge todos los suelos de titularidad pública que están libres y son aptos para el uso residencial de Vivienda Protegida o alojamientos dotacionales. En aras a obtener recursos para la política municipal de vivienda se podría estudiar la enajenación de aquellos suelos que por tipología, densidad, situación y distancia de los equipamientos existentes no sean viables para el uso de Vivienda Protegida.

Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de María es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

Alojamientos Protegidos de régimen especial

Se podrá proponer alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección.

Alojamientos dotacionales de protección municipal

Se trata de alojamientos de uso residencial mayoritario, disponiendo de viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, de las cuales un porcentaje serán destinadas a personas mayores y el resto a jóvenes que buscan su primera vivienda. Son alojamientos que combinan, además de las unidades habitacionales otros servicios como pueden ser comedor, bar /cafetería, equipamiento comercial o deportivo, asistencial y cultural. Las condiciones de ocupación de estas últimas estarán limitadas a un plazo temporal en el que las viviendas deberán quedar de nuevo libres para otros jóvenes en idéntica situación.

La estimación de alojamientos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras que se reservan en el PMVS podrán ampliarse, en cualquier momento siempre que estos modelos cuenten con la aceptación social necesaria y tengan viabilidad económico-financiera.

Si la figura de alojamiento dotacional mixto no se considera socialmente aceptada se podrá proponer alojamientos para jóvenes independientemente de los alojamientos para mayores.

IX. SOLARES

IX.1. SOLARES

En el municipio de María **no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**.

Existe un instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación”.

No hay ningún inmueble con declaración firme de ruina.

En el siguiente cuadro podemos ver los solares disponibles en el municipio contabilizados tras el trabajo de campo:

	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
1	4141502WG7744S0001ZL	CU U.E 1 A 8 PARCELA 49	374
2	4042203WG7744S0001IL	CL CAMINO REAL 1 D	200
3	4042201WG7744S0001DL	CL CAMINO REAL 3	200
4	4042007WG7744S0001DL	CL CAMINO REAL 5	200
5	4042006WG7744S0001RL	CL CAMINO REAL 7	200
6	3741501WG7734S0001BG	CL CAMINO REAL 43	7.374
7	3741504WG7734S0001QG	CL CAMINO REAL 43 B	432
8	3640705WG7734S0002XH	CL CAMINO REAL	2.187
9	3640717WG7734S0001PG	CL CAMINO REAL	1.875
10	3640718WG7734S0001LG	CL CAMINO REAL	1.004
11	3640702WG7734S0001JG	CL CAMINO REAL	2.726
12	3640713WG7734S0001BG	CL CAMINO REAL 1	1.116
13	3640715WG7734S0001GG	CL CAMINO REAL	606
14	3439103WG7733N0001TD	CL CAMINO REAL 63	990
15	3439102WG7733N0001LD	CL CAMINO REAL 65	1.258
16	3439101WG7733N0001PD	CL CAMINO REAL 67	1.753
17	4141502WG7744S0001ZL	CU U.E 1 A 8 PARCELA 49	374
18	4042303WG7744S0001SL	CL GUSTAVO ADOLFO BECQUER 60	200
19	4042301WG7744S0001JL	CL GUSTAVO ADOLFO BECQUER 56	200
20	3841007WG7734S0001MG	CL GUSTAVO ADOLFO BECQUER 14	200
21	3841001WG7734S0001GG	CL GUSTAVO ADOLFO BECQUER 2	200
22	3740601WG7733N0001LD	CU U.E 1 A 8	3683
23	3840501WG7733N0001UD	CU U.E 1 A 8	2.876
24	3940402WG7734S0001RG	CL RAFAEL ALBERTI	171
25	4141301WG7744S0001RL	CL ANGEL GANIVET	320
26	4141323WG7744S0001PL	CL ANGEL GANIVET	193
27	4141324WG7744S0001LL	CL ANGEL GANIVET	193
28	4141306WG7744S0001EL	CL ANGEL GANIVET	290
29	4141307WG7744S0001SL	CL ANGEL GANIVET	290
30	4141308WG7744S0001ZL	CL RAFAEL ALBERTI	290
31	4141309WG7744S0001UL	CL RAFAEL ALBERTI	290
32	4041105WG7744S0001JL	CL RAFAEL ALBERTI	219

33	3840701WG7733N0001GD	CU U.E 1 A 8	2.505
34	3940902WG7734S0001QG	CL RAFAEL ALBERTI	360
35	3940918WG7734S0001EG	CL RAFAEL ALBERTI	290
36	4040402WG7744S0001BL	CL RAFAEL ALBERTI	300
37	4040404WG7744S0001GL	CL RAFAEL ALBERTI	300
38	4141803WG7744S0001LL	CL RAFAEL ALBERTI	360
39	4141804WG7744S0001TL	CL RAFAEL ALBERTI	360
40	4141805WG7744S0001FL	CL RAFAEL ALBERTI	360
41	4141806WG7744S0001ML	CL RAFAEL ALBERTI	360
42	4141807WG7744S0001OL	CL RAFAEL ALBERTI	330
43	4141808WG7744S0001KL	CL RAFAEL ALBERTI	339
44	4141809WG7744S0001RL	CU U.E 1 A 8	360
45	4141810WG7744S0001OL	CU U.E 1 A 8	330
46	4141811WG7744S0001KL	CU U.E 1 A 8	330
47	4141812WG7744S0001RL	CU U.E 1 A 8	330
48	4141813WG7744S0001DL	CU U.E 1 A 8	330
49	4141814WG7744S0001XL	CU U.E 1 A 8	330
50	4141815WG7744S0001IL	CU U.E 1 A 8	330
51	4141816WG7744S0001JL	CU U.E 1 A 8	330
52	4141817WG7744S0001EL	CU U.E 1 A 8	369
53	4040406WG7744S0001PL	CU U.E 1 A 8	375
54	4040407WG7744S0001LL	CU U.E 1 A 8	330
55	4040408WG7744S0001TL	CU U.E 1 A 8	330
56	4040409WG7744S0001FL	CU U.E 1 A 8	330
57	4040410WG7744S0001LL	CU U.E 1 A 8	330
58	4040411WG7744S0001TL	CU U.E 1 A 8	330
59	4040412WG7744S0001FL	CU U.E 1 A 8	375
60	3940904WG7734S0001LG	CL RAFAEL ALBERTI	1.735
61	3843506WG7734S0001ZG	CL MARTIRES TURON 22	309
62	3844335WG7734S0001FG	CL NUEVA 7 D	370
63	3844302WG7734S0001TG	CL JUAN ALIAGA 30	1.050
64	3844301WG7734S0001LG	CL JUAN ALIAGA 32	734
65	3642509WG7734S0001DG	CL PASCUAL	458
66	3541307WG7734S0001DG	CL MARIA GALLARDO	625
67	3641704WG7734S0001JG	CL MARIA GALLARDO	1.058
68	3640809WG7734S0001GG	CL CAMINO REAL	232
69	3540807WG7734S0001TG	CL SALA	1.101
70	3440202WG7734S0001DG	CL CIPRESES LOS	393
71	3441519WG7734S0001KG	CL SAN JOSE 14 A	263
72	3441514WG7734S0001LG	CL SAN JOSE 14	244
73	3440701WG7734S0001QG	CL CAMINO REAL	3.920
74	3339103WG7733N0001DD	CL CAMINO REAL	522
75	3339104WG7733N0001XD	CL CAMINO REAL 4	592

TOTAL

23.888,54 m²

X. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

X.1. ANÁLISIS

Se sintetizan en este cuadro DAFO las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
2 solicitudes de demandantes de vivienda protegida VP con renta económica baja o muy baja.	Ayudas puntuales para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Incremento del número de personas que demandan ante los Servicios Sociales viviendas de alquiler social.
Oferta inexistente de viviendas públicas en el municipio. No hay oferta de viviendas protegidas acorde a la que la demanda quiere o puede acceder.	Suelo suficiente en calidad de urbano para nuevas promociones de VPO
Salarios bajos, precios altos de viviendas y necesidades de vivienda no demandadas en alquiler de baja renta. Desconfianza del propietario para sacar su vivienda a alquiler.	Caída del mercado inmobiliario, stock de viviendas vacías.
El suelo disponible es de titularidad privada	Buena infraestructura viaria supramunicipal
Parque de viviendas antiguo con necesidades de rehabilitación y mejora de su funcionalidad	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos e infraestructuras y la conectividad
Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética. Baja accesibilidad del parque de viviendas por la existencia de muchos escalones en entrada y cambio de nivel entre estancias en viviendas antiguas.	Elaborar y poner en marcha una Normativa de Evaluación e Inspección Técnica de Edificios
	Concienciación a la población hacia modos de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
	Propuesta de un Plan de recuperación y reurbanización
Poca actividad económica. Falta de trabajo.	Nuevos modelos de alojamiento y vivienda
Dificultad para localizar datos estadísticos de viviendas del municipio	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulsar la participación ciudadana
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Pérdida de población continua.	Desarrollo agrícola de la zona.
Posible aumento del número de personas en riesgo de exclusión social	Creación de Oficina Municipal de Vivienda para poner en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos y creación de las diferentes bolsas de viviendas con datos estadísticos semestrales.
Falta de crédito hipotecario para promotor y adquiriente y paralización de la actividad promotora	Generar recursos a partir del PMVS y las Cesiones obligatorias para implicación en la promoción de VP municipal que complete la oferta de la promoción privada
Aumento de la población de mayores y baja natalidad.	Apartamentos dotacionales para jóvenes a medio plazo y apartamentos dotacionales para mayores a largo plazo.
deterioro del parque de viviendas y viviendas inadaptadas	Propuesta de un Plan de recuperación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana
Falta de implicación de la población por el tema de la vivienda	Compromiso de la Participación ciudadana y de las asociaciones.
Existencia de muchas construcciones diseminadas en SNU como vivienda principal y paralización de la actividad inmobiliaria privada	Revisión del instrumento de planeamiento actual y posibilidad de crear uno nuevo con consideración al PMVS y adaptado a las necesidades.
Situación de crisis generalizada con la falta de creación y diversidad en el empleo	
Necesidad de un cambio de conducta sobre el uso del coche privado	Concienciación de la población hacia modos de transporte más sostenibles.

Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales.
	Creación de una bolsa municipal de viviendas deshabitadas y dispuestas a alquilarse mediante facilidades.
Dificultades para poder acceder a vivienda los jóvenes sin empleo.	Implicación del técnico municipal para que pueda tener bajo control el parque de viviendas, inspeccione y analice en el tiempo, gestione las diferentes bolsas de vivienda, encargado de la Oficina Municipal de Vivienda, sirva como punto de información de los ciudadanos y asesore en materia de rehabilitación y eficiencia energética.

X.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE CARÁCTER GENERAL

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias a adoptar por el Ayuntamiento de María, para posteriormente elaborar el programa de actuación.

Objetivos

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

1. Hacer efectivo el acceso de los vecinos de María a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
2. Determinar la demanda actual de vivienda no satisfecha, así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
3. En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler o venta, que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente (cinco, diez años, o plazo de vigencia del Planeamiento urbanístico), apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
4. Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta de vivienda protegida y satisfacer la oferta residencial, cuantitativas y cualitativamente, y diseñar e implementar instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
5. Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio, puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas conducentes a la disminución de stock de viviendas vacías.
6. Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

7. Promover la cohesión social en materia de vivienda, evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como, la pérdida de vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler; procurar un alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido o puedan ser desahuciadas de sus viviendas; y facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

Estrategias de carácter general

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de **definición general** y se contemplan **a largo plazo**, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en tres grupos:

I. Acceso a la vivienda

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirientes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo

Sobre el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento procedentes del suelo considerado urbano no consolidado, el procedente del desarrollo de las 5 Unidades de Ejecución y del Sector **SURS-1** se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.

Dentro de las estrategias relacionadas con el PMVS se consideran también necesarias las siguientes:

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monitorización y venta de aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se podrá plantear algunos posibles ajustes o cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

Entre ellos:

- Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a la revisión del PDSU o a la redacción de un nuevo documento de planeamiento urbanístico.
- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:

- Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas en construcción y del stock de viviendas sin vender, con el objetivo de su incorporación al parque público de vivienda o de la vivienda protegida.
- Aplicación de medidas de fomento y coercitivas según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal.

II. Información y asistencia a la ciudadanía

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde la Oficina Municipal de Vivienda (se precisa su creación) se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes **prestaciones a la ciudadanía**:

- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.

Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación

Igualmente se prestará **asistencia técnica**.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Asesoramiento complementario 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 de energética.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

Se proponen dos posibles instrumentos:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda desde la que realicen funciones de coordinación, de divulgación, y de observatorio.
- Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

Objetivos Específicos

Con referencia a los objetivos de naturaleza urbanística:

- Determinar para el horizonte del Plan un Número de Viviendas Protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas para cada una de las categorías tanto en régimen de alquiler como de venta (oferta suficiente de viviendas protegidas, según disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda municipal).
- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso a la vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler.
- Intentar fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago del alquiler para un determinado número de Hogares.
- Prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los/as propietarios/as.

Actuaciones sobre edificios de vivienda, mediante mecanismos propios de carácter local: ordenanzas específicas que regulen las condiciones técnicas básicas y los apoyos económicos (reducción de tasas o licencia, subvenciones a fondo perdido...), con las necesidades siguientes:

- Rehabilitación energética (mejora de eficiencia energética, aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables).
- Rehabilitación de fachadas.
- Accesibilidad a la vivienda.
- Rehabilitación estructural.
- Adecuación de las instalaciones a la normativa.
- Mejora habitabilidad y funcionalidad.

Eliminación de situaciones de utilización anómala:

- Dinamización sobre viviendas desocupadas para oferta de alquiler, fomentando su puesta en el mercado mediante fórmulas de alquiler tutelados por las Administraciones.
- Actuación sobre viviendas sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso.

Otras propuestas:

- Elaborar Ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Impulsar la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

XI. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Se incluyen en el presente apartado los proyectos que configuran el Programa de Actuación del PMVS. Hemos desarrollado un total de seis.

XI.1. PROYECTO 1: La Oficina Municipal de Vivienda (OMV)

Las líneas de actuación creadas por el Ayuntamiento en materia de asesoramiento y acompañamiento jurídico, urbanístico y social a colectivos sin vivienda y necesitados de ella o en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos, o a la población en general, ha de reforzarse y consolidarse en el sentido de facilitar información desde la OMV. Para ello será necesario crearla e implantarla en el Ayuntamiento para dirigirse en la dirección siguiente:

a) Asesoramiento de líneas de actuación para facilitar el acceso a una nueva vivienda:

- Programas dirigidos a cada segmento de demanda.
- Regímenes preferentes: alquiler social (público o privado sujeto a protección), alquiler con opción a compra, cesión de uso, aparcería urbana, autoconstrucción.
- Formas de acceso: individual-familiar / colectivo (demanda estructurada a través de cooperativas)

b) Apertura de Líneas de acción destinadas a la recualificación de la vivienda y la ciudad existente, publicitando los diferentes programas de la Junta de Andalucía y el Estado.

c) **Informar** a todos los ciudadanos de los diferentes Programas de Rehabilitación o Mejora de Eficiencia Energética que vayan surgiendo desde el Gobierno Autonómico o Central, así como **asesorar** técnicamente las intervenciones a realizar.

d) Al propio tiempo, se trabajará en:

- definir modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (promotores, constructores, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestores de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc...), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del PMVS.
- definir las formas de colaboración que hayan de establecerse entre los sectores privado, público y social.
- Explorar la posibilidad de implantar una cooperativa de servicios públicos como posible figura de gestión mixta para los diferentes proyectos urbanos.
- impulsar iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
- **impulsar fórmulas o regímenes de tenencia alternativos** como las cooperativas en cesión de uso (Cohousing) o la aparcería urbana (alquiler con pago en obra).
- impulsar la promoción y gestión social de la vivienda.
- promover la creación de un sistema de ayudas y de garantías mutuas para las fianzas al alquiler.

e) Mantener y consolidar la OMV y una estructura de espacios de participación ciudadana. La OMV se crea con el principal objetivo de servir al ciudadano y para ello tiene que tener cercanía con los vecinos haciéndoles partícipes.

f) Gestionar el RPMDVP.

g) Coordinar técnicamente, a nivel interno y externo la aplicación del PMVS.

Para ello, debe consolidar una estructura mínima como la que se plantea en este apartado:

1. Nivel político.
2. Dirección.
3. Nivel técnico. Equipo coordinado por la dirección, constituido por:
 - Técnico/a especializado en Arquitectura Técnica y edificación.
 - Técnico/a experta en Intervención Social que actuará en coordinación con los servicios sociales.
 - Asesoría Jurídica.
 - Personal administrativo municipal responsable del RPMDVP.

Este equipo será el encargado de atender, las funciones que se especifican derivadas de la puesta en marcha del PMVS de su llevanza y modificaciones necesarias.

XI.2. PROYECTO 2: movilización de vivienda vacía dispersa

Algunas de las cuestiones más importantes a resolver por parte de cualquier administración local, a la hora de impulsar actuaciones de movilización de viviendas vacías o desocupadas, repartidas en distintos puntos de su municipio, son:

- Cómo censar el número de viviendas vacías o desocupadas que existen en el municipio.
- Cuál es la fórmula más adecuada para dirigirse a los propietarios de esas viviendas y atraer su atención en torno a la puesta en alquiler de dichas viviendas vacías.
- Qué medidas o instrumentos concretos son los más recomendables para conseguir que se materialicen contratos de alquiler asequible sobre viviendas que se encontraban desocupadas.

FASES DEL TRABAJO

Fase I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas

Implica una investigación inicial sobre el número teórico de viviendas vacías que existen en el municipio.

Para ello, lo más adecuado es listar aquellas viviendas en las que no existe persona alguna empadronada, y que inicialmente invitan a presumir que no constituyen la residencia habitual de nadie.

Seguidamente, dichos datos se cruzan con los relativos a la titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de María, se puede contar con el Padrón de titulares de contrato de suministro de agua, así como su facturación. Esto, permite prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos a lo largo del año, sin que además existan periodos de ocupación estacional en los que se concentren dichos importes.

Todo ello permite una clasificación inicial del número de viviendas que se encuentran vacías o desocupadas, pudiendo además conocer:

- Las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía, y si puede existir algún nexo causal entre tal circunstancia y la antigüedad de los edificios o la ausencia de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas en la zona.
- La existencia de viviendas desocupadas titularidad de personas jurídicas (entidades financieras, promotoras o inmobiliarias).

De manera adicional, y para una mayor precisión en la determinación de las viviendas que pueden ser objeto de programas de fomento de alquiler, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

Las visitas se pueden realizar por los servicios técnicos municipales o mediante una contratación externa que realice el censo de las viviendas. Esta segunda opción es conveniente ante la falta de tiempo o recursos humanos suficientes de la corporación, o cuando sólo se desea recabar información no susceptible de levantar actas de inspección.

La visita a las viviendas permite desechar aquéllas que no son gestionables por su estado de conservación.

Fase II. Contacto con los titulares de viviendas vacías

Una vez determinadas las viviendas vacías que pueden ser incluidas en un programa de fomento de alquiler, la siguiente fase es dirigirse por escrito a sus titulares, al objeto de recabar su posible participación. Dicho escrito puede ser una carta personalizada o la redacción de un bando con las condiciones generales de acceso al programa de fomento del alquiler (normalmente, el PIMA autonómico) o ver la posibilidad de crear una bolsa municipal para poder gestionarla directamente desde los servicios que se destinen para ello en el Ayuntamiento.

Lo ideal es poder contactar telefónicamente con ellos, con el fin de conocer las posibilidades reales de alquiler y disposición de su vivienda, y los motivos por los que hasta la fecha no lo han hecho.

Las causas habituales por las que las personas no incluyen su vivienda, en programas de cesión o intermediación del alquiler, suelen ser:

- Presencia de alquilerados no empadronados.
- La vivienda forma parte de una herencia yacente, y no ha sido aún adjudicada a los herederos.
- Reservas para la emancipación: la vivienda está reservada para un hijo/hija, que va a residir en el corto o medio plazo.
- Necesidades de rehabilitación de la vivienda.

No obstante, existe un elevado desconocimiento en torno a las ventajas y condiciones recogidas en los programas públicos de intermediación, cesión y fomento del alquiler. El contacto personal con los titulares de las viviendas sirve en muchas ocasiones para solventar dudas que les ayuden a replantearse la posibilidad de alquilar su vivienda.

Fase III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías

La forma más adecuada para que los titulares de un municipio incorporen sus viviendas en programas públicos de alquiler es la cercanía y facilidad de consulta a los servicios técnicos, especialmente los de su Ayuntamiento. Por ello es necesario la **creación de un servicio técnico** compuesto por un técnico que, entre otras, realice labores de

información y asesoramiento y tenga un trato directo con los ciudadanos ofreciendo confianza y cercanía.

La confianza que generan las ventanillas u oficinas informativas municipales es superior a la de la administración autonómica, por una simple cuestión de mayor especialidad y conocimiento de la ciudad y sobre todo de los ciudadanos por parte de los empleados locales.

De ahí que toda intermediación que pueda realizar el Ayuntamiento entre propietario e inquilino, para facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, será percibida por vecinos y vecinas con mayor grado de confianza que acudir a la delegación provincial o a un agente colaborador privado. Dicha credibilidad es aún más importante en el caso de que se sustancien contratos de cesión de las viviendas.

La estructura más adecuada para que el Ayuntamiento desarrolle las posibles acciones de intermediación es la de acogerse a la figura de Agente colaborador del **Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas** y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos (PIMA).

Tal y como establece la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación, el Ayuntamiento de María debería inscribirse como Agente Colaborador del PIMA, y suscribir el correspondiente convenio de colaboración.

La Agencia Colaboradora del PIMA tiene, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Difundir el PIMA e informar sobre el contenido del mismo, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, así como sobre las ayudas e incentivos que existan, colaborando con la Junta de Andalucía en la tramitación de las mismas, en el momento y forma que se les requiera.
- Captar viviendas para su alquiler y cumplimentar la solicitud de su inclusión en el PIMA.
- Ofrecer y mostrar las viviendas a las personas demandantes de vivienda que estén incluidas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Procurar la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes interesadas, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.
- Proponer la asignación de la vivienda a la persona demandante, cuando exista acuerdo entre las personas arrendadora y arrendataria, y proporcionar la asistencia jurídica y técnica que ambas necesiten para la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda.
- Comunicarse con los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda intervinientes en este programa por medio de su aplicación informática, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

No obstante, a tenor de lo anterior, se puede estudiar la posibilidad de **crear una bolsa municipal** en la que el Ayuntamiento intervendría directamente como intermediario entre arrendador y arrendatario.

Fase IV. Desarrollo del Plan de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA)

El PIMA, se ha de constituir, junto al RPMDVP en el instrumento más eficaz para la gestión de viviendas vacías u ociosas. Este Programa, establece un sistema ágil de incorporación paulatina de viviendas al mercado local del arrendamiento para evitar la existencia de

viviendas deshabitadas, mediante su cesión, a un precio asequible, a las personas arrendatarias previamente inscritas como demandantes de vivienda en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Es importante tomar conciencia de que en ambos Registros (RPMDVP y PIMA), caben la práctica totalidad de las personas que, por una circunstancia u otra, han decidido proveerse de una vivienda sin necesidad de hacerlo mediante compraventa.

Hablamos de personas y unidades familiares (o convivenciales) que pueden asumir un nivel de rentas que va de los 1800€ a los 7200€ anuales, es decir, la práctica totalidad de ese colectivo de potenciales arrendatarios.

Cada día aumenta el número de personas que se ve en la necesidad o considera la conveniencia de optar por el Alquiler seguro como régimen de tenencia, frente a la compraventa. Del mismo modo, comprobamos que las administraciones públicas, en sus tres niveles, articulan mecanismos más claros de acceso al sistema de ayudas al alquiler. La idea de que disponer de una vivienda “tiene que ser mediante compra o, si no, se está tirando el dinero” ya está superada.

Con ser, éste, el sistema de acceso mayoritario, su utilización va disminuyendo a la par que se constata la dificultad de acceder al necesario préstamo hipotecario, la mayoritaria precarización del empleo, la inseguridad de garantizar pagos seguros de la hipoteca para una inmensa mayoría de trabajadores autónomos y el afloramiento de nuevos grupos que difícilmente superan el umbral de la pobreza.

Han aparecido nuevas formas de organización socio-familiar y convivencial que concentran más de una familia bajo el mismo techo (familias plurinucleares); al propio tiempo, cada vez hay mayor número de familias monoparentales y colectivos con necesidades especiales en materia habitacional, en permanente situación de riesgo.

Y, sin embargo, las políticas de vivienda que desarrollan las administraciones, se resisten a consolidar el derecho a la Vivienda como un derecho fundamental, dejándolo ubicado constitucionalmente entre los principios rectores de la política social y económica (Tít. I, Cap. 3, art. 47). Incluso, nuestro más alto tribunal, frena cualquier intento legislativo autonómico por dar el salto necesario que permita convertir el Derecho a la Vivienda en un Derecho de corte cuasi fundamental, objetivo y exigible, incluso, judicialmente; impidiendo acceder a la disponibilidad del parque de viviendas vacías o inacabadas que nos dejó la explosión de la burbuja inmobiliaria.

En esta línea de ganarle terreno a la situación de no disponibilidad de muchas viviendas deshabitadas, por cuanto hay un número importante de personas que no se deciden a alquilar porque carecen de las garantías necesarias de cobro y temen la producción de daños por el mal uso que pueda hacerse de sus viviendas, surge el PIMA.

Y lo hace ofreciendo la posibilidad de propiciar acuerdos entre propietarios que demandan seguridad jurídica y real del cobro y cuidado de sus viviendas.

Es importante indicar que en el presente ejercicio el presupuesto de la Junta de Andalucía está cerrado y no existe posibilidad de acceder a las ayudas establecidas, siendo de esperar que, para el ejercicio de este nuevo 2018, se habiliten nuevas partidas y pueda reactivarse el Programa. En cualquier caso, como el PMVS es de carácter plurianual, con una vigencia prevista de 7 años, se considera conveniente mantener esta línea de actuación de cara a futuros ejercicios.

Mientras tanto, se propone la creación de una línea de ayudas vía presupuesto municipal, para asegurar la cobertura de daños y pago de rentas de hasta un total de tres viviendas al año, incluyendo al propietario como beneficiario del mismo, lo que supondría un gasto estimado de 1.200€ anuales (300€ por vivienda) para darle cobertura de Seguro Multiriesgo, más Daños, más impago de renta a un total de 3 viviendas.

Si el propietario tuviera ya seguro Multiriesgo del Hogar, el coste de la ampliación del mismo para cubrir daños y pago de la renta, se reduciría a la mitad. Con este sistema, podrá dársele seguridad al propietario de la vivienda que acepte su alquiler y, el mismo, podría plantearse por espacio de un año prorrogable, siempre a expensas de que la Junta de Andalucía reabra la línea de ayudas que ahora está cerrada.

A continuación, y con independencia de lo señalado líneas arriba, se describe este nuevo marco de acceso a viviendas vacías regulado por la Junta de Andalucía. Veamos cómo se regula.

Podrán ser Agentes Colaboradores en el PIMA, entre otras:

- Las Administraciones Públicas, los entes públicos instrumentales de ellas dependientes y las demás personas jurídicas públicas, con competencias en materia de vivienda.
- Las Asociaciones (o Cooperativas) inscritas en el Registro de Asociaciones de Andalucía (o en el R. Cooperativas) declaradas de utilidad pública o interés social, cuando así lo acrediten y hagan constar que la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal, que no será otra que la de facilitar el acceso a la vivienda a personas demandantes de los registros municipales.

Para ello, se necesita:

- Presentar solicitud (en cualquier Registro Público o a través de la oficina virtual de la CFV) para obtener la condición de agente colaborador del PIMA. (artículo 2 de la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos); en dicha Orden se efectúa su convocatoria y se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas.
- Suscribir un Convenio de Colaboración.
- Disponer de recursos telemáticos suficientes para la comunicación y transmisión de datos entre los Agentes Colaboradores y los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda a través del portal informático creado al efecto.

Por su participación en el PIMA, intermediación en los contratos de arrendamiento y colaboración en el procedimiento de concesión de las pólizas, el Agente Colaborador:

- Recibirá la relación de demandantes de vivienda de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que hayan solicitado su inclusión en el PIMA, de aquellos municipios en los que dispongan de al menos una vivienda, a fin de dirigirse a ellos para difundir el programa y ofrecer sus servicios como Agente Colaborador del mismo.
- Podrá percibir por su gestión, como máximo, una mensualidad de alquiler correspondiente al contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo. Esta cantidad será abonada en su caso por la persona arrendadora, sin que se le pueda requerir ningún pago a la persona arrendataria.
- Podrá publicitarse en el portal virtual del PIMA.

Una vez operativa la Agencia Colaboradora, puede iniciarse la labor de intermediación.

Para desarrollar eficazmente esta labor, los Ayuntamientos pueden constituirse, ellos mismos, en Agentes Colaboradores o propiciar que alguna entidad sin ánimo de lucro dedicada a labores de captación de viviendas para su alquiler posterior en determinadas condiciones opere en su territorio.

En tanto se trata de una actividad económica, los ayuntamientos deberán proveerse de la correspondiente habilitación para desarrollar dicha actividad o favorecer su desarrollo a través de alguna entidad reconocida por la Junta de Andalucía como Colaboradora en estas tareas.

El Ayuntamiento o la entidad colaboradora, deberán publicitar debidamente esta posibilidad, explicando claramente los derechos que se le reconocen y aseguran tanto a los propietarios (principalmente Seguros de daños y abono de rentas impagadas) como a los inquilinos, supervisando que las viviendas se encuentran en perfectas condiciones de habitabilidad y se ofertan a precio y condiciones ajustadas al programa andaluz.

Toda la actividad relacionada con la captación de viviendas vacías para su destino al alquiler, podrá gestionarse desde este dispositivo creado en sede local, permitiendo, con ello, aumentar las posibilidades de satisfacer la demanda insatisfecha detectada en el municipio.

XI.3. PROYECTO 3: alquiler social

Introducción

El presente Proyecto, una vez formalizado el contrato de alquiler social de viviendas, desarrolla lo que ha de ser el modelo de gestión de las viviendas que, cedidas en Arrendamiento al Ayuntamiento de María, sirven para alojar a las familias que, inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, acreditan derecho a su adjudicación en régimen de alquiler por reunir las condiciones legales para ello. Al propio tiempo, y garantizando el uso de la totalidad de las viviendas que estaban deshabitadas, se evitan los riesgos derivados de la desocupación de muchas de ellas, la posible ocupación ilegal de algunas otras, la ausencia de control sobre las mismas y el desconcierto y descontento generalizado de quienes accedieron a las viviendas inicialmente.

Los cambios a los que aspira el Ayuntamiento una vez recibidas en cesión las viviendas desocupadas, significarán una indudable mejora de la realidad en la que se interviene.

De esta manera, **el conjunto de acciones ordenadas que ahora se inician, el Proyecto, se convierte en una “apuesta municipal” sin precedentes, en mucho más que una modesta medida de intervención en determinados ámbitos y aspectos de la realidad social de María para llegar a cumplir el objetivo de tener alojamiento para la población del municipio a un precio asequible.**

Conocemos la actual demanda de vivienda en el municipio y se espera que tras la difusión del PMVS aumente considerablemente y en base ella, se proyectan un conjunto de acciones que, de resultar como se espera, provocarán el cambio hacia una situación mejor, de casi

plena cobertura de la demanda de la población de María inscrita en el RPMDVP. Este es el objetivo.

El Proyecto, Precisa la creación de la **Oficina Municipal de Vivienda** para basarse en la realidad percibida día a día, dando respuesta a:

- Solicitudes de información y apoyo en materia de vivienda.
- Defensa jurídica de su situación, judicial y extrajudicial.
- **Obtención de una vivienda digna a precio asequible.**

Para que el Proyecto de respuesta a la demanda detectada, es necesario dar una serie de pasos que aseguren la calidad de la intervención, realizando un trabajo de percepción y observación de la situación, de la realidad y de los problemas existentes en materia de vivienda en el municipio.

Todo ello queda recogido y justificado en el Diagnóstico elaborado.

Diagnóstico

El diagnóstico pretende llegar a constituirse en la base del Proyecto. Muestra la realidad sobre la que se ha de intervenir.

En base a los problemas que se puedan detectar, se procederá de la siguiente manera:

1. Fijación definitiva de los Destinatarios/Beneficiarios del Proyecto.
2. Determinación de los principales problemas que afectan a estos sujetos o al grupo.
3. Análisis y determinación del Problema Central de la intervención.
4. Análisis y descripción de las Causas generadoras del Problema Central.
5. Identificación de los principales efectos del problema.

A continuación, se avanza los objetivos y acciones que permitirán ir cerrando la normalización de la situación.

Definición de Objetivos y Acciones

Objetivos

1. Promover y/o realizar todas aquellas actividades y reuniones previas que permitan controlar y revisar las adjudicaciones de nuevas viviendas.
2. Informar y asesorar a toda la población sobre sus derechos y deberes en relación con la utilización de las viviendas, así como de los recursos existentes en materia de vivienda y atención social y laboral, a través del mantenimiento de un Servicio de Información y Atención individualizada.
3. Realizar el “acompañamiento social” de aquellas familias que lo necesiten y habitan en las viviendas adjudicadas por la Empresa Provincial de Vivienda.
4. Elaborar y poner en marcha con algunas familias, actividades concretas que faciliten un aprendizaje mínimo de la vida en comunidad.

Objetivo 1 Promover y/o realizar todas aquellas actividades y reuniones previas que permitan definir y/o revisar la adjudicación definitiva de las viviendas vacantes (venta o alquiler) sobre bases justas.

A. Criterios de adjudicación actuales

Realizar la adjudicación de las viviendas vacías es un proceso complicado, fundamentalmente por los prejuicios que existen respecto del grupo de viviendas en la actualidad. Se pueden aplicar los criterios de adjudicación establecidos en la Ordenanza del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, basados en la antigüedad como criterio general y en los supuestos de excepcionalidad (riesgo de exclusión social y emergencia habitacional). Se pueden ir revisando los mismos, siendo necesario introducir nuevos criterios, adaptados a la realidad actual, siempre enmarcados en los que recoge el nuevo Plan de Rehabilitación y Vivienda de Andalucía 1016-2020, sobre adjudicación de viviendas de Promoción Pública.

Teniendo en cuenta esta circunstancia, se pueden proponer nuevos criterios de adjudicación a seguir, que deben consensuarse con los colectivos de la zona (afectados, Asociación de propietarios e inquilinos del grupo de viviendas y otros grupos organizados de población) y los servicios técnicos especializados de las instituciones competentes.

B. La Junta de Andalucía, en relación al tema, establece:

Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

El Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación establece, también, otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas y situaciones, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

También determina al respecto:

Adjudicación de viviendas

Las Bases Reguladoras del Registro, determinarán los criterios de selección de adjudicatarios, cumpliendo siempre los principios de igualdad, publicidad y concurrencia que establece la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

La adjudicación ordinaria se realizará entre demandantes inscritos que cumplan los requisitos de cada programa y los cupos establecidos, en su caso.

El sistema de adjudicación será el que establezca las bases de constitución aprobadas, bien por **antigüedad, baremación o sorteo** entre los demandantes que cumplan los requisitos exigidos.

Acciones propuestas:

- 1.- Elaborar, junto con la propiedad de las viviendas, los servicios técnicos municipales y colectivos residentes en la zona, los criterios de adjudicación de las viviendas a futuro, adecuados a las necesidades de la población.
- 2.- Determinar el procedimiento a seguir para la adjudicación de las viviendas que el Ayuntamiento vaya incorporando a la bolsa de alquiler social que gestionará la Oficina Municipal de Vivienda, en su función mediadora como Agencia Colaboradora del Plan de Intermediación en el Mercado de Alquiler (PIMA, en lo sucesivo).
- 3.- Abordar un estudio de todas las personas y familias adjudicatarias, de cara a conocer su situación socioeconómica y familiar, lo que permitirá una administración más certera y eficaz.
- 4.- Elaborar las listas definitivas de familias con derecho a las viviendas que serán objeto de adjudicación, en función de la antigüedad, las necesidades de vivienda sobre la base de su situación socioeconómica y familiar y los derechos adquiridos que la población tenga.

Objetivo 2

Informar y asesorar a la población sobre sus derechos y deberes en relación con la utilización de las viviendas, así como de los recursos existentes en materia de vivienda y atención social y laboral, a través del mantenimiento de un **Servicio de Información y Atención individualizada** a la población.

La información es un elemento clave para fomentar la participación de la población en la resolución de sus problemas.

Así mismo, el Servicio de Información generará una base de datos sobre las características y necesidades socio familiares existentes en el grupo de viviendas que permitirá la programación y puesta en marcha de nuevas actuaciones por parte de la Oficina Municipal de Vivienda, el resto de áreas municipales, la administración provincial y la Junta de Andalucía.

Acciones propuestas:

1. Recogida y análisis de información periódica y actualizada relacionada con las ayudas, oportunidades, etc..., para su difusión a través del Servicio de Información.
2. Atención individualizada de la población que acude a la Oficina Municipal de Vivienda.
3. Reuniones informativas y de asesoramiento con grupos de población adjudicataria legal de las viviendas de forma periódica, en función de las necesidades y/o disponibilidad de nueva información.

4. Divulgación de información, oral o escrita, a los colectivos organizados, sobre las actuaciones programadas o puestas en marcha por el Ayuntamiento en materia de “Aprendizaje de la vida en Comunidad”.
5. Análisis de las demandas recibidas a través del Servicio de Información, como base de datos para la posterior programación de actuaciones.
6. Campañas divulgativas apoyadas en medios adecuados a las necesidades e importancia de la información a transmitir.

Objetivo 3

Realizar un “acompañamiento social” de aquellas familias que habitan en las viviendas adjudicadas y se considere necesario el mismo respecto de ellas.

Desde el inicio de la realización de actividades encaminadas a la adjudicación y legalización de las viviendas vacantes, la Oficina de Vivienda, debe garantizar el establecimiento de la necesaria coordinación con otros servicios municipales que permita a los usuarios de este servicio el acceso a los recursos, públicos y/o privados, existentes en la localidad.

Acciones propuestas:

1. Atención individual, regular y periódica de todas las familias adjudicatarias de viviendas al objeto de conocer la realidad social de las mismas.
2. Información, orientación y asesoramiento a la población sobre los recursos existentes y los canales de acceso a éstos.
3. Establecer un “feed-back” de información y protocolos de intervención con el Equipo de Servicios Sociales sobre las necesidades de las familias, de cara a coordinar la intervención.
4. Derivación de casos hacia los servicios con competencia en la intervención socio-familiar y viceversa.

Objetivo 4

Elaborar y poner en marcha actividades concretas de “Aprendizaje de la Vida en Comunidad”.

Ello, consistirá en elaborar y desarrollar actividades concretas de Animación, Educación y Participación con la población que reside en las 32 viviendas VPO existentes en María, de modo que se fomente el respeto y la correcta utilización tanto de las viviendas como de los espacios públicos de cara a la más rápida integración de la nueva población inquilina.

El respeto a las demás personas que habitan en la promoción y la solidaridad y/o el respeto en el comportamiento diario en relación con los que tienen más dificultades de adaptación, así como el funcionamiento democrático en la toma de las decisiones que afecten al grupo, serán la clave de este aprendizaje.

Todos estos aspectos, si no se tiene un control adecuado sobre los mismos, pueden provocar una rápida degradación urbanística, ambiental y social de la zona, por lo que se hace necesario crear conciencia de comunidad en la población cuanto antes, fomentar

valores y actitudes de respeto hacia las personas y el vecindario, los espacios públicos y privados, así como facilitar información sobre la correcta utilización de los servicios existentes.

Acciones propuestas:

1. Recogida y análisis de las necesidades de educación para la vida en comunidad que presenta la población con derecho a ocupar las viviendas cedidas.
2. Contacto e intercambio con profesionales competentes en la materia (Educadores, psicólogos, trabajadores sociales, etc), así como con otras experiencias nacionales y/o europeas en esta materia.
3. Diseño y elaboración del soporte instrumental para la realización de actividades participativas y directas con la población, teniendo en cuenta los niveles de instrucción específicos de dicha población.
4. Actividades de seguimiento y control, en coordinación con la Empresa Provincial de vivienda, del uso y mantenimiento de las viviendas adjudicadas a través de la Oficina Municipal de Vivienda.

El modelo de gestión

Cuando nos referimos al modelo de gestión de las viviendas, queremos pensar que será posible establecer un sistema de gestión coordinado para las 32 viviendas existentes y futuras, que atienda de forma unitaria y global a todas las necesidades que se generen en el grupo, que administre de forma conjunta las comunidades allí constituidas y garantice igualdad de trato para toda la población residente, que asegure el mantenimiento general de las instalaciones, que permita ejercer un control real sobre el cumplimiento de las obligaciones de los titulares de las viviendas (propietarios o inquilinos), ello, con independencia de que su relación arrendaticia o dominical lo sea con el Ayuntamiento o La Empresa Provincial de Vivienda.

A partir de esta idea de garantizar una gestión coordinada y global, integrada en cuanto a la atención de todas aquellas cuestiones que sea necesario atender desde el punto de vista habitacional, social, económico, cultural, educacional, etc..., se hace necesario crear un dispositivo estable que esté en condiciones de cubrir todas las necesidades que ya existen y aquellas otras que van a ir surgiendo.

Un equipo que pueda conectar con todos y cada uno de los servicios que el Ayuntamiento presta desde las diferentes Áreas municipales, que atienda de forma cotidiana y cercana a toda la población de las viviendas, que gestione las comunidades de propietarios e inquilinos, que favorezca con su intervención las buenas relaciones de vecindad, que dinamice a la población infanto-juvenil aproximando los servicios que el Ayuntamiento presta a los vecinos y vecinas que allí viven, que aproxime los dispositivos de búsqueda de empleo a las personas y familia residentes.

Para poder dar respuesta a estas y otras necesidades que el municipio tiene en materia de vivienda, la Oficina Municipal debería tener la siguiente estructura:

- director/a
- Técnica en Intervención Social (por horas contratadas o establecimiento de contrato de día/semana o días/mes) que actuará en coordinación con los servicios sociales municipales.
- Arquitecto Técnico o Graduado en Edificación.
- Asesor Jurídico.
- Administrativo/a responsable del RPMDVP.

Este equipo será el encargado de atender, además de otras funciones, las necesidades derivadas de la puesta en marcha de los proyectos que aquí se detallan y de su llevanza.

Habrá que determinar y decidir si la Administración de las comunidades continúa externalizada o hacerlo desde la Oficina y el Ayuntamiento.

En este próximo tiempo, trabajando de forma coordinada y unitaria, se podrá desarrollar el dispositivo de gestión, delimitar sus funciones y tareas, así como el modo de colaborar a nivel técnico e institucional con la propietaria de las viviendas.

La Comisión de Seguimiento que se constituya, deberá proponer soluciones y alternativas a cada cuestión que vaya surgiendo, debiendo delimitar, en primer lugar, hasta dónde han de llegar sus funciones y competencias.

XI.4. PROYECTO 4: fomento de la Vivienda Digna y Sostenible. Promoción de nuevas viviendas sobre suelos públicos y/o privados con criterios de sostenibilidad

Objetivos

Este proyecto, cuyo objeto es la movilización de viviendas de precio asequible para María, pasa, necesariamente, por favorecer y poner en marcha el desarrollo de los suelos municipales y/o privados, favorecer el desarrollo mediando entre particulares ayudando o cooperando con ellos, o hacerse cargo de ellas mediante los instrumentos que le permita la ley.

Los suelos residenciales sobre los que se debe actuar, su desarrollo, debe orientarse a conseguir los siguientes **objetivos**:

A. Oferta adecuada a la demanda

Lograr que los suelos municipales cubran una oferta de vivienda adecuada a la demanda existente en el municipio y su entorno inmediato, recogida tanto en el Registro Municipal de Demandantes como en el presente PMVS.

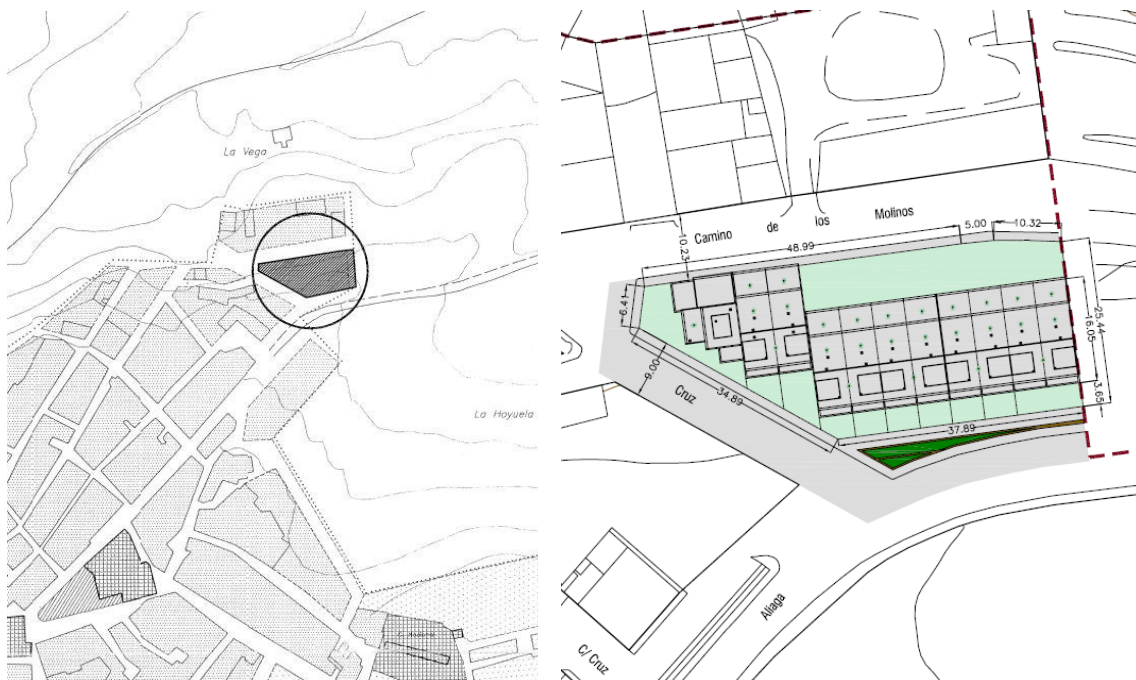
Esta **oferta** debe ser **adecuada** en programa y dimensión, en coste y en la modalidad de acceso a la misma de la población demandante.

La demanda ya detectada, y la potencial, resulta ser, mayoritariamente, de bajas rentas familiares y en general de precariedad laboral y económica. Ello no excluirá a ningún colectivo de población, pero hará necesario desarrollar preferentemente una oferta de **Vivienda con Protección de Régimen Especial en alquiler** dirigida a población con ingresos familiares menores a 1,5 x el IPREM (806,76€) o **en autoconstrucción, con Protección de Régimen General**, dirigido a usuarios con ingresos familiares que se sitúen entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM (806,76/1344,60€).

Obviamente, sin la obtención de un nivel importante de ayuda a la promoción y/o a los inquilinos recogida en los Planes de Vivienda Estatal y Andaluz, no será viable este objetivo.

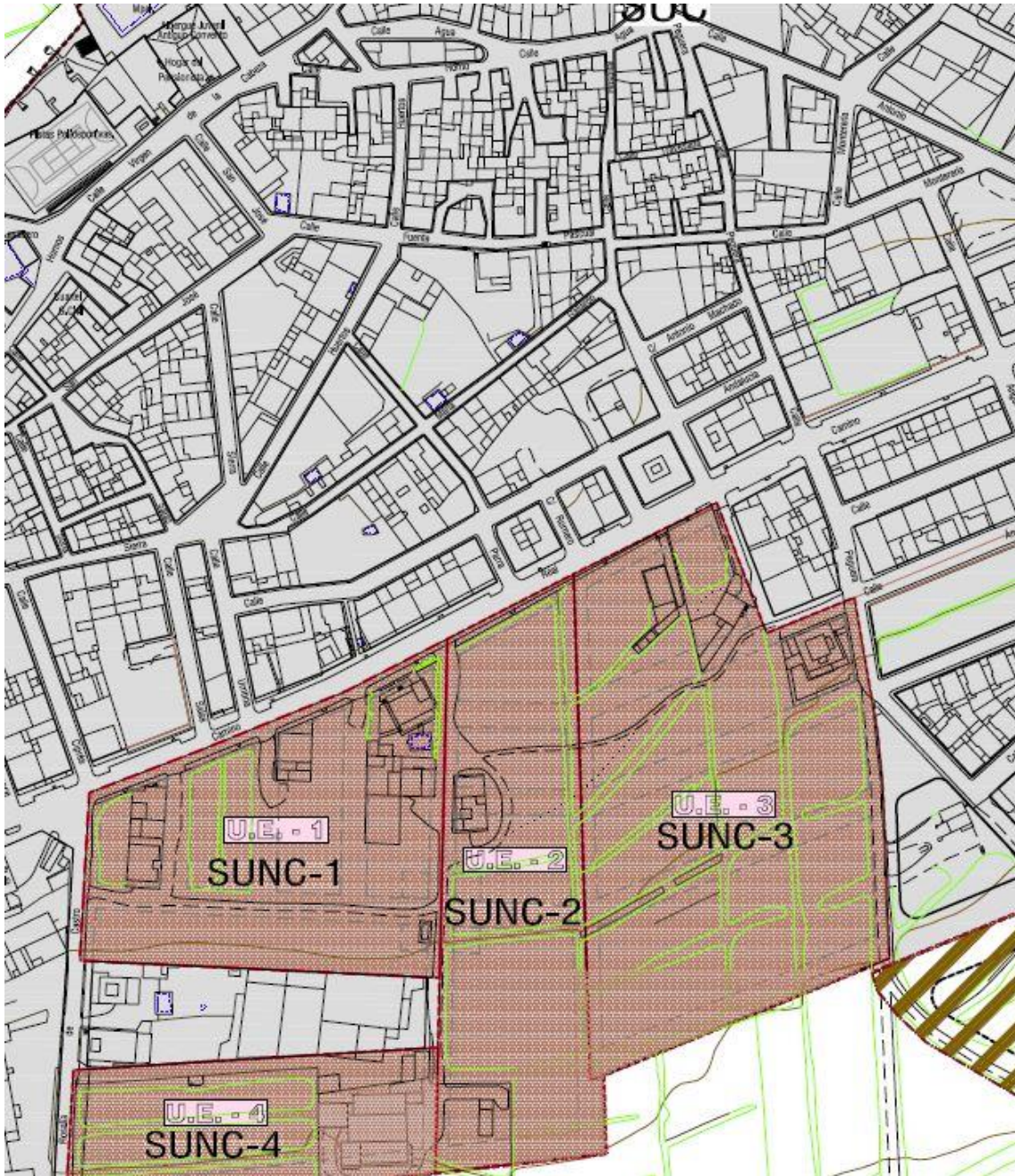
Localización de los suelos que deberían ser objeto de actuación a corto-medio y largo plazo.

A CONTINUACIÓN se representan el suelo en el que se debería actuar a corto-medio plazo para satisfacer la demanda actual y la que se prevé en los próximos años.



SOLAR PATRIMONIO MUNICIPAL SITO EN CALLE JUAN ALIAGA 7
SUPERFICIE: 1.472 M2
NUMERO DE VIVIENDAS: 11 VVIVIENDAS.

Los suelos a desarrollar a largo plazo que podemos prever serían los procedentes del desarrollo de tres de las UE del municipio, que son las más céntricas y las que más próximos tienen los servicios urbanos: SUNC-1, SNU-2 Y SNU-3.



SUPERFICIE OBTENIDA DE LAS CESIONES DESPUES DE SU DESARROLLO Y
URBANIZACION: 2.833 M2
NUMERO DE VIVIENDAS: 22 VVVIENDAS.

B. Cesión.

Cesión mediante la constitución de Derecho de Superficie, de los suelos públicos municipales existentes a diferentes promotores de vivienda protegida en cualquiera de sus formas para facilitar la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

El destino de estos suelos no puede ser, legalmente, otro que el de localizar en ellos Vivienda Protegida en cualquiera de sus tipos y regímenes de tenencia. Ello, permitirá implantar sobre ellos viviendas protegidas para familias que tendrán rentas que van de los 400€ a los 3.200€, para venta o, principalmente, para arrendamiento, en coexistencia con viviendas de renta libre.

Cuanta mayor sea la convivencia o integración de diferentes perfiles de personas y familias en el nuevo ámbito a desarrollar, cuanto más compacto y complejo sea el desarrollo de este proyecto, más segura será la integración.

C. Desarrollo sostenible, social y ambientalmente.

Esto pasa, necesariamente, por:

Minimizar la huella ecológica de la actuación:

- Lograr una buena integración urbana de los proyectos constructivos que se localicen en la zona, los cuales deberán aportar nuevos valores urbanos al conjunto de María.
- Con el fin de evitar la aparición de un desarrollo excesivamente homogéneo socialmente, lo que podría conllevar tendencia a la exclusión, se ha de buscar la inclusión de viviendas dirigidas a una demanda más solvente, lo que, de paso, facilitará la viabilidad económica de la operación.

Los proyectos que se desarrollen en los suelos públicos municipales, han de garantizar:

- Reducción del consumo de energía.
- Reducción del consumo de suelo.
- Reducción del consumo hídrico.
- Establecimiento de parámetros exigentes para el aislamiento de los edificios.
- Zonas verdes y de arbolado.
- Integración de usos productivos y de servicios de proximidad con el uso residencial.
- Facilitar y fomentar la movilidad no motorizada y/o eléctrica.

Propuesta de actuación. Criterios y condiciones de diseño

A.- De la Ordenación Urbanística

La Ocupación extensiva del territorio para el modelo urbano de ciudad jardín resulta incompatible con los objetivos sociales, económicos y ambientales propuestos y que preconiza el PAVR 2016-2020.

La tipología y la dimensión de las viviendas resulta difícilmente compatible con la oferta que resulta necesaria hoy en María, identificada en el Registro de Demandantes y para la formación de nuevos hogares que, en los próximos años, convertirán la necesidad en demanda explícita.

El diseño de la nueva ordenación se debería sujetar a los criterios y condiciones que se especifican a continuación.

La nueva parcelación se ha de basar en los siguientes criterios de ordenación:

- Minimizar el coste de infraestructura viaria y de servicios, concentrando la edificación.
- Incorporar usos complementarios al residencial como servicios comerciales y terciarios productivos de proximidad.
- Limitar al máximo la necesidad de movimientos de tierra.
- Optimizar el condicionante del relieve, el aprovechamiento de las vistas panorámicas, el control del impacto visual en el paisaje y el perfil de la ciudad y, por último, la reducción del coste de construcción.
- Respetar la estética, tipologías y homogeneidad del conjunto.
- Proponer una movilidad sostenible para la relación entre barrios.
- Incorporar a la infraestructura básica a ejecutar sendos espacios para actividades productivas en modo colaborativo.
- Incorporar a la infraestructura básica a ejecutar el acondicionamiento como parque de carácter forestal de las áreas libres obtenidas por la concentración de la edificación.

Se realizará un estudio del impacto paisajístico mediante simulación 3D de los volúmenes de las edificaciones proyectadas.

B. De la urbanización y las infraestructuras urbanas

a. **Redes de servicios urbanos**

-Saneamiento

Será separativo. La recogida de agua de lluvia se realizará en superficie y se utilizará para riego de las zonas libres forestales colindantes y los huertos.

-Abastecimiento de agua

La red se calculará para una dotación máxima de 100 litros por habitante y día.

-Abastecimiento de calor.

Todas las viviendas y edificios de usos complementarios se conectarán a la red barrial de distribución de calor.

La central de producción y la red de distribución y suministro de calor tiene sus propios mecanismos de adjudicación, ejecución y financiación, por lo que su coste no gravitara sobre el de la infraestructura urbana del nuevo barrio generado.

-Suministro de gas.

En caso de existir en la localidad.

-Red de Telecomunicaciones

c Se dotará a la urbanización de red de fibra óptica para servicio de voz y datos si se cuenta con dicho servicio en el municipio.

-Alumbrado público

Se realizará mediante luminarias con captador fotovoltaico y lámparas led.

b. Red viaria

-Pavimentación

Se eliminarán todas las barreras arquitectónicas.

-Jardinería en el viario y red de riego

Los árboles de alineación serán de hoja caduca y se regarán mediante red de goteros sectorizada y programable.

c. Zonas verdes

Las zonas verdes se diseñarán como parque forestal. Se dotará de una red de senderos.

d. Movilidad

Se diseñará una red de itinerarios peatonales y otra para bicicletas. La dotación mínima de aparcamientos vinculados al viario público exigida por la normativa urbanística se concentrará en áreas específicas, despejando el viario.

e. Dotaciones

Junto con la ejecución de la infraestructura de urbanización se ejecutarán las siguientes:

- Contenedores (edificios) para la implantación de actividades productivas y de socialización.

- Puntos limpios de barrio para recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

C.- De la edificación

a. Condiciones de diseño arquitectónico

- Se diseñará con criterios de sostenibilidad energética pasiva, cuidando orientaciones, ventilación cruzada, etc.) y con materiales locales, reciclables y/o reciclados)

- Se detallarán las condiciones estéticas que han de mantener los edificios para mantener las características tipológicas y la homogeneidad del conjunto.

- La distribución será flexible, con solería continua y preferiblemente con tabiquería seca.

- Se procurará la máxima calidad posible en la estructura, envolvente e instalaciones del edificio. Los acabados interiores serán básicos, susceptibles de mejora y adaptación por los usuarios.
- Los espacios reservados a aparcamiento de vehículos (garajes) serán cubiertos y abiertos, susceptibles de otros usos comunitarios (soportales para juego).
- Como mínimo se preverán espacios comunitarios para los siguientes usos:
 - Cuarto de clasificación y separación de residuos urbanos.
 - Local de encuentro y reuniones vecinales.

b. Eficiencia energética

Todos los edificios deberán cumplir con un nivel A de Eficiencia Energética.

c. Climatización

El suministro de calor será desde la central de producción de calor del barrio, cuyo combustible será la biomasa.

Todas las viviendas dispondrán de un contador para medición del consumo individual de calor para calefacción y ACS.

El sistema de climatización será preferentemente de baja temperatura (suelo radiante, fancoil...)

La dotación de frío, en su caso, se hará preferentemente mediante geotermia, que además podría utilizarse en su caso para climatizar las piscinas.

d. Saneamiento

Se diseñarán dos redes separadas, para aguas negras y aguas de lluvia.

e. Consumo de agua

Con el fin de reducir los consumos, se instalarán aireadores en todos los grifos y los inodoros serán de doble descarga.

Programa de ayudas públicas

La viabilidad de las promociones que puedan ponerse en marcha en la zona, está ligada a la obtención de las ayudas previstas en el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación (PAVR 2016-2020) así como en el vigente Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. Se relacionan, a continuación, los aspectos relevantes de dichos planes referidos al promotor, al autoconstructor y al inquilino.

A. Al promotor y al autoconstructor

OBJETIVO: Fomento de un parque de viviendas protegidas para el alquiler o cesión del uso.

PERSONAS DESTINATARIAS de las viviendas:

- a) 50% de las viviendas: familias con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM (645,40€)
- b) El resto de las viviendas: familias con ingresos hasta 2,50 (1344,60€) veces el IPREM.
- c) Criterios de adjudicación: los que determine la Ordenanza del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, teniendo en cuenta que:
 - Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos.
 - El modelo de alquiler se ajustará a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

ENTIDADES BENEFICIARIAS de las ayudas:

Entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores de especial protección.

Esto vincula el proceso licitatorio que se abra, a la exigencia de que quienes concurren acrediten tal circunstancia, solos o en UTE.

PROCEDIMIENTO (Artículo 39 Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020)

- Presentación de solicitudes (publicada la convocatoria), incluyendo:
 - a) Acreditación de la titularidad del suelo o edificación. En este sentido, será preciso la participación municipal como dueño de la nuda propiedad de los terrenos.
 - b) Cédula urbanística.
 - c) Calificación Provisional de la promoción o compromiso de aportarla en el plazo de quince días.
 - d) Coste previsto de la actuación y estudio de la viabilidad económica.
 - e) Criterios para la selección de los demandantes.
 - f) Plan de intervención social (art. 8 PAVR)
- Criterio de selección: Existencia de PMVS que recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

La Consejería de Vivienda resolverá sobre las actuaciones a financiar y las propondrá al Ministerio.
- Firma del acuerdo de concesión

En el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el que participará el Ayuntamiento correspondiente.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS (Artículo 40 Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020)

- Cuantía: un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda

No pudiendo superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda.

- La Consejería de Vivienda, además de la ayuda estatal, podrá regular la concesión de una ayuda complementaria (importe máximo: 15.000 €/v), a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación

Compatible con las de otras administraciones.

B. A personas inquilinas

Artículo 42. PAVR 2016-2020

OBJETIVO:

Establecer ayudas destinadas para el pago de la renta del alquiler a familias con ingresos limitados.

REQUISITOS de las Personas beneficiarias (perfil):

- a) Ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM (1344,60€)
- b) No disponer de vivienda.

AYUDAS:

Líneas de Actuación:

- a) Para las personas inquilinas con perfil: hasta 40 % de la renta de alquiler.
- b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección: las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

Abono:

- a) Directamente a las personas beneficiarias o agentes colaboradores del PIMA (Ayuntamiento).
- b) Prioridad en la concesión: familias desahuciadas de sus viviendas por no pago de las rentas o de las cuotas de la hipoteca de su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como a las víctimas de violencia de género.

Propuesta para la ejecución de nuevas viviendas

FASE 1

PARCELAS
N.º DE VIVIENDAS
FECHA ESTIMADA

• URBANA CALLE JUAN ALIAGA 7
11
marzo 2021 – marzo 2022

FASE 2

PARCELAS
N.º DE VIVIENDAS
FECHA ESTIMADA

• **DESARROLLO DE LAS SUNC-1, SNU-2 Y SNU-3.**
22
No se programa en el tiempo hasta la próxima revisión del PMVS debido a la baja demanda actual.

Cuadro de viviendas por tipos y fase

TIPO	GRADO DE PROTECCIÓN	N.º DE UNIDADES		TOTAL	%
		FASE 1	FASE 2		
Vivienda en alquiler	Régimen especial	2	3	5	15%
Vivienda en venta (autoconstrucción)	Régimen general	0	2	2	6%
Vivienda en venta	Precio limitado	9	17	16	79%
TOTAL		11	22	33	100%

Análisis de rentabilidad

Aplicación de criterios

1. Periodo de recuperación de la inversión.

Será coincidente con el ciclo de vida de la promoción inmobiliaria que, en nuestro caso, se sitúa en horquillas de 12 meses aproximadamente.

2. Resultado Financiero

Las normas vigentes (Orden ECO/805/2003) de valoración de bienes inmuebles establecen para vivienda de primera residencia, como es el caso que nos ocupa, un valor mínimo del margen, antes de la consideración de gastos financieros e impuestos, igual o superior a 18%.

Este margen mínimo es obligatorio para el tasador en la elaboración de tasaciones hipotecarias, por cuanto el derecho de superficie es un derecho hipotecable, real.

3. Para cada proyecto de inversión (parcela) deberá calcularse tanto la Tasa Interna de Retorno (TIR) como el Valor Neto Actual (VAN), antes y después de impuestos.

Para el cálculo de este último hay que establecer el valor de la tasa de descuento o actualización, debiendo considerarse el coste mixto que resulte de la ponderación del coste del capital propio y del correspondiente al préstamo.

El coste asumido para el capital propio (del Promotor) se obtendría por adición de una prima de riesgo que la Orden ECO/805/2003 establece con valor ocho para viviendas de

primera residencia) y una tasa libre de riesgo como la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento igual o superior a cinco años.

Evaluación de riesgos

A. Identificación de Riesgos desde el punto de vista del Promotor

Puede elaborarse una lista de las fuentes de riesgo, con ayuda de las clasificaciones y técnicas descritas en el presente documento:

- La adquisición del suelo mediante constitución del derecho de superficie: encuadre legal y técnico-económico.
- El proyecto de construcción: inadecuación a la demanda, errores.
- La licencia de obras: retrasos, modificaciones al proyecto.
- El contratista: falta de idoneidad, gestión inadecuada de la calidad, el plazo y el coste de las obras.
- Los recursos (de personal, materiales): escasez, sobrecostes.
- La coyuntura económica y su efecto sobre las ventas: ciclo de la demanda, tipos de interés.
- La financiación: liquidez insuficiente.
- Contractuales – reclamaciones – conflictos: con el contratista, con los compradores.
- La gestión: dificultades de organización y control.
- La ejecución de la obra: daños por fenómenos naturales, riesgos laborales, daños a terceros, daños futuros por vicios ocultos.

Estos últimos riesgos derivados de la ejecución de la obra son los únicos asegurables (en cuanto al resarcimiento de los daños materiales producidos, pero no en cuanto a los efectos indirectos sobre el plazo, el coste, etc.)

- En los riesgos asegurables, lo que interesa es la estimación del coste de las pólizas.
- En los riesgos relacionados con la gestión en general, no es posible una cuantificación directa; se volverá sobre ellos en el apartado de la respuesta a los riesgos.

La dificultad fundamental de la evaluación radica en la interrelación entre los riesgos derivados de una misma situación:

- Un alza en los tipos de interés produce un incremento del coste financiero, pero es más dañino el efecto indirecto sobre los alquileres y las ventas.
- La gestión inadecuada del contratista provoca múltiples efectos: retrasos en la ejecución de la obra (incremento del coste financiero, posibles reclamaciones de los compradores), baja calidad (impacto sobre las ventas), incrementos de los costes del constructor (posibilidad de incumplimiento) ...

El análisis de sensibilidad, en el cual se cuantifican los efectos producidos sobre la rentabilidad por las variables de riesgos, permite categorizar estos en función de la mayor o menor importancia de dicho efecto.

Como resumen cabe señalar:

- Las variables de riesgo realmente importantes por su impacto directo son los precios de venta y alquiler y los costes de construcción.

- La influencia directa tanto de las variables duración de actividad, como de la variable tasa de interés es relativamente reducida.
- Algunas de las variables de riesgo no son independientes entre sí: la duración de las ventas incide sobre los precios de venta, la variación de la tasa de interés incide sobre los precios de venta, los retrasos en la ejecución de la obra pueden incrementar los costes de construcción.

B. Identificación de Riesgos desde el punto de vista de la Entidad Financiera

La Entidad Financiera afronta los riesgos financieros derivados de la quiebra o de la falta de liquidez del Promotor, de los que se protege mediante el establecimiento de garantías, la instrumentación del préstamo y el control sobre la disposición de fondos.

Otro riesgo añadido de la entidad financiera es la insolvencia de los compradores, que contratan con el promotor la compraventa y posteriormente se subrogan en la deuda.

La entidad financiera se protege de los riesgos que la acechan estableciendo cautelas y requisitos en su operación de préstamo, los principales mecanismos de protección son:

- Investigación previa de los antecedentes del promotor.
- Tasación y Estudio que determinan las características del préstamo.
- Comprobación del cumplimiento por parte del promotor de sus obligaciones (licencias, seguros, etc.)
- Formalización del préstamo en escritura pública.
- Disposición gradual del préstamo, ligada al progreso de las obras, de las ventas y de las subrogaciones.

El promotor, por su parte, debe conocer bien estos requisitos si no quiere encontrarse con desagradables sorpresas y situaciones imprevistas.

C. Respuesta a los riesgos, medidas de prevención

El Promotor se protege de los riesgos que amenazan su Proyecto de Inversión (PI) de diversas formas:

- Riesgos asegurables:
 - Cumpliendo, y verificando que el Contratista cumple, las obligaciones respectivas en materia de seguridad y salud.
 - Suscribiendo (si el Contratista no la ha hecho) el Seguro TRC, todo riesgo de construcción.
 - Suscribiendo el seguro decenal obligatorio en España
- Riesgos del negocio:
 - Eligiendo adecuadamente al Contratista no sólo en función de su oferta, sino de experiencias anteriores y de referencias contrastadas.
 - Contratando un arquitecto adecuado al producto de la PI en cuestión.
 - Estableciendo un sistema de dirección y control de las obras acorde con su tamaño y dificultad.
 - Montando un efectivo sistema de ventas.
 - Suscribiendo unos contratos de obra y de compraventa que le protejan razonablemente.

- Estableciendo planes de contingencia para ciertas situaciones de riesgo.

Conclusiones

Hay que ser consciente de que la persecución del objetivo de maximizar la rentabilidad social y minimizar el impacto ambiental del proyecto de crecimiento integrado, implica tener que atemperar la sostenibilidad económica del proyecto y asegurar la coparticipación municipal.

Por lo tanto, de los análisis afinados de rentabilidad a realizar por los licitadores en su momento se podrá, justificadamente, modular alguno de los objetivos ambientales y sociales, con el propósito de lograr un equilibrio.

Igualmente, **se podrán plantear fórmulas de coparticipación del Ayuntamiento y empresas de construcción locales en el proyecto que se desarrolle.**

A tenor de lo anterior, actualmente hay suelo suficiente para la ejecución de nuevas VPO. En principio, una vez que se ejecuten las actuaciones contempladas en la FASE 1 anteriormente descritas, la visión que ofrece el horizonte es que María no tiene la necesidad de nuevas viviendas puesto que el parque existente actualmente, admite más personas de las que residen en el municipio y como agravio, la población va en decrecimiento por lo que no resultaría viable económicamente la promoción de nuevas viviendas dado que no habría personas adquirentes. En este caso, hablando a corto plazo, la política debería apostar por ejecutar las subfases 1.1 y 1. y posteriormente por la rehabilitación y la puesta en uso de las viviendas vacías.

En la próxima revisión del PMVS se tiene que volver a estudiar la viabilidad de nuevas promociones de viviendas) para ajustarse en el caso a la nueva demanda que exista.

Esperamos y deseamos que tras la difusión del PMVS la lista de inscritos en el RPMDVP aumente considerablemente y resulten viables nuevas promociones.

XI.5. PROYECTO 5: Rehabilitación del parque de viviendas.

En María tras todo el análisis efectuado en el presente documento, se observa que necesita realmente una rehabilitación de su parque de viviendas y la puesta en uso de las vacías, pues la población va en decrecimiento y no se necesita de tanta vivienda de obra nueva, sino que el parque de viviendas disponible actualmente tiene cabida de sobra para la población actual y si se hace una buena política de rehabilitación y adaptación a los perfiles de demanda actual, se podría recuperar para poder ponerlo a disposición de los vecinos.

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se prevén en el Plan:

- Actuaciones desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad del municipio.

- Se establecerán criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente

Tras el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal.

Eliminación de la infravivienda

La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando 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.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

Impulsando los programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Áreas de Rehabilitación

Un Área de Rehabilitación Integral (ARI) son zonas que precisan la rehabilitación de un gran número de edificios de viviendas e incluso la reurbanización de espacios públicos con el objeto de que se pueda llevar a cabo la rehabilitación de viviendas, incluidas en ellas las actuaciones de urbanización e incluso la construcción de nuevas viviendas protegidas. Para ello se firma un acuerdo de colaboración entre Ayuntamiento, Junta de Andalucía y el Ministerio de Vivienda, en el que se establecen las aportaciones de cada Administración y de las de los particulares.

Se propone crear **5 pequeñas áreas:**

1. EN LAS CAÑADAS DE CAÑEPLA, La zona más antigua del núcleo de población, situada alrededor de la plaza y calles aledañas
2. EN MARIA, la manzana situada al norte de la plaza del Pilar
3. EN MARIA, el área situada en el conocido como barrio de los Hornos
4. EN MARIA, la zona de la calle del Agua.

5. EN MARIA, la zona que va desde la calle Zapata y Calle Juan Aliaga hasta el límite del suelo Urbano hacia el norte

Estas áreas están seleccionadas por homogeneidad y tipología (ver anexo V, plano Áreas de Rehabilitación) para que sea más fácil identificar los problemas y dirigir programas de rehabilitación especializados y detallados.

Esta división en pequeños lotes, también tiene por objeto la viabilidad económica para que, el Ayuntamiento pueda destinar pequeñas cantidades de dinero a subvencionar la regeneración urbana gradualmente sin sufrir grandes costes económicos, pues desde el Plan de Vivienda y Suelo se propone que, a tenor de los convenios que pueda realizar el Ayuntamiento con las Administraciones de rango superior, apruebe en sus presupuestos **destinar pequeñas partidas anuales para ayudas** a la rehabilitación y adaptaciones funcionales, de accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética.

Cada año se seleccionará el sector o sectores por la OMV y sus técnicos competentes, a los que irá destinada la partida.

Una vez aprobadas en los presupuestos, se publicará el sector afectado por la subvención para dar paso a la convocatoria y al plazo de presentación de solicitudes por parte de los ciudadanos que serán elegidos por el método de concurrencia competitiva con los siguientes aspectos a puntuar:

- Antigüedad de la edificación.
- Estado de conservación.
- Vivienda principal o secundaria.
- IPREM
- Miembros con movilidad reducida.

CONDICIONES Y REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS Y EDIFICIOS:

- No estar calificados urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de la concesión de la licencia municipal de obras.
- Tener una antigüedad superior a 10 años. Este requisito no será de aplicación cuando la rehabilitación tenga por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad.
- Tener informe IEE (informe de evaluación del edificio).

El Plan Municipal de Vivienda podrá reservar un porcentaje de actuaciones para edificios de viviendas para los que su antigüedad y características sea obligado llevar a cabo la Inspección Técnica de Edificios, según lo regulado en el Real Decreto Ley 8/2011.

FINALIDAD DE LAS OBRAS:

- Supresión de barreras arquitectónicas y adaptación de la vivienda con discapacidad.
- Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.
- Mejora de la protección contra la presencia de agua y humedades.
- Mejora de la iluminación natural y ventilación interior.

- Mejora de las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- Mejora de las condiciones de eficiencia energética.
- Mejora del acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información.
- Mejora de la disposición y las dimensiones de los espacios interiores.
- Mejora de la accesibilidad.

Los técnicos competentes **podrán realizar visitas a los inmuebles** de los vecinos solicitantes con el fin de verificar los puntos anteriores.

La ayuda concedida se repartirá de la siguiente manera:

- 50% al ser concedida la licencia de obras.
- 50% al finalizar las obras. El técnico realizará una visita de inspección a las obras para comprobar el resultado final y su ajuste a la finalidad para la que se aprobó la ayuda.

Las obras que tengan como finalidad la mejora de la eficiencia energética, al finalizar las obras, su calificación deberá haber mejorado en al menos una letra. Para ello se deberá elaborar un nuevo informe IEE por parte del interesado.

Por último, tanto las Áreas de Rehabilitación propuestas, el método de subvención, los aspectos a puntuar, los requisitos y las finalidades son una base para que, cuando se cree la Oficina Municipal de Vivienda tengan un punto de partida para trabajar y elaborar un documento más exhaustivo y detallado pudiendo modificarse en todo caso todos los puntos anteriores.

XI.6. PROYECTO 6: creación de nueva Ordenanza Municipal del RPMDVP de María.

El modelo de Ordenanza reguladora del RPMDVP en vigor, aprobado y adaptado al modelo facilitado por la Consejería de Vivienda en su momento, necesita una revisión pues, a la luz de la casuística analizada estos últimos años, no responde adecuadamente a las necesidades actuales.

Las situaciones aparecidas en los últimos años, el nivel de demanda de viviendas en alquiler para colectivos sin recursos suficientes para optar a una en propiedad, el cambio de las tipologías, los regímenes de tenencia, los tamaños y la necesidad de evitar la excesiva concentración de familias en riesgo de exclusión, obliga a una revisión en profundidad de las ordenanzas, que deberá incidir, ahora más, en el sistema de adjudicación de viviendas en alquiler y alquiler con opción a compra, así como en un sistema específico de adjudicación a colectivos organizados en régimen cooperativo.

Se establecen en este proyecto, las bases que han de regir en esta nueva situación. Proponemos este nuevo modelo que, sin cambiar de manera importante los contenidos, introduce los que creemos son cambios necesarios para su adaptación a la situación actual del municipio.

PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RPMDVP

Artículo 1. Objeto y principios rectores

Artículo 2. Naturaleza, Ámbito territorial, Competencia municipal y Administración del registro público de Demandantes de Vivienda Protegida

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

Artículo 4. Cooperación con otras administraciones

Artículo 5. Solicitud de la inscripción como Demandante de Vivienda Protegida en el registro público de demandantes

Artículo 6. Práctica de la inscripción de la solicitud en el registro público municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Efectos

Artículo 7. Periodo de vigencias de la inscripción, modificación de datos y cancelación de la inscripción

Artículo 8. Supuestos sujetos a adjudicación a través del registro público municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Artículo 9. Criterios para la selección del Demandante de Vivienda Protegida

Artículo 10. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Protegida

Artículo 11. Procedimiento de adjudicación para cooperativas de Viviendas Protegidas

Disposiciones Adicionales

Disposición Transitoria Primera

Disposiciones Finales

Anexo I. Solicitud de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida Registro Municipal del Excmo. Ayuntamiento de María.

Anexo II. Formulario de modificación de datos en el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida del Ayuntamiento de María

Anexo III. Al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas del Excmo. Ayuntamiento de María.

Artículo 1. Objeto y principios rectores

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de María, como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de vivienda protegida en el desarrollo de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para el periodo 2016-2020.

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 María 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 María.

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 María.

3. Las competencias de gestión y administración del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, corresponden al Ayuntamiento de María.

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 telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

3. Los datos inscritos en el Registro 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.

Para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como para las restantes medidas y procedimientos de seguridad en materia de protección de datos de carácter personal, se estará a lo dispuesto en materia de seguridad de acceso por el Excmo. Ayuntamiento de María.

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

7. Las certificaciones o acreditaciones 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 María, 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 certificaciones que corresponda emitir a los organismos competentes, entre otras, a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería competente de la Junta de Andalucía, de acuerdo con la Ley 3/2004, de 28 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 demandantes de vivienda protegida en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de María, 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 o en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de María.

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 especial protección de conformidad con los planes autonómicos de vivienda.

d. Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan 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 sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

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 o 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 o de cesión de uso (cohousing)

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 para la que hubiesen sido seleccionados.

6. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida procederá, tras la 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 éste 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.
- d. 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 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 formalizará por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. La inscripción practicada en el Registro Público 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.

Artículo 7. Periodo de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación de la inscripción

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 dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.
- c. Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.
- d. Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido 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 corresponda 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 una cuarta parte 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

Salvo las excepciones reguladas en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que serán autorizadas por el Responsable del Registro 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 María, 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, según el orden de preferencia establecido en este artículo.

En concreto, se determinan los siguientes grupos:

a. Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio mecánico.

Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Ordenanza que desarrolla la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida. Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la deambulacion, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado expedido por la Consejería competente en materia de integración social de personas con discapacidad. Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integren la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

b. Cupo de familias numerosas.

Integrado este cupo por las viviendas de tres o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas. En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.

c. Cupo de viviendas para situaciones específicas.

Este cupo se constituirá por el 20% de las viviendas de cada promoción, que se integrará proporcionalmente por cada uno de los diferentes tipos (dormitorios) que se promuevan. De existir vacantes –más viviendas que demandantes- en este cupo, éstas pasarán a formar parte del cupo general.

Este cupo va destinado a:

- demandantes que, directamente o algún miembro de su unidad familiar o de convivencia, padezca problemas de adecuación de las viviendas en que residan a sus circunstancias personales por encontrarse impedidos físicamente para trasladarse tanto en el interior como al exterior de ella por la existencia de barreras arquitectónicas que no se pueden salvar técnicamente. Tendrán que acreditar dichas circunstancias de forma suficiente pudiendo el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas realizar las comprobaciones pertinentes mediante los informes sociales o técnicos que considere convenientes.

- demandantes víctimas de violencia de género o de terrorismo y en los que concurran las circunstancias y requisitos necesarios para relacionar la situación especialmente problemática de necesidad de vivienda con las consecuencias derivadas de la situación de maltrato o terrorismo producido. En estos casos será preceptivo que se acredite la situación indicada de violencia de género, por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género, y, en caso de víctimas de terrorismo, mediante certificado de la Dirección General de Apoyo a Víctimas de Terrorismo del Ministerio del Interior.

- personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo. En estos casos será preciso que se haya acreditado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en el Decreto 168/2007, de 12 de junio (para la dependencia) y Ley 51/2003, de 2 de diciembre (para la discapacidad).
- demandantes procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar encontrarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias, compensatorias, en su caso, y al corriente en el pago de otras cantidades a que venga obligado en la resolución judicial.
- emigrantes retornados que acrediten dicha condición mediante certificación emitida por la Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del demandante.
- unidades familiares compuestas por un solo miembro mayor de 35 años.

d. Cupo de viviendas para jóvenes menores de 35 años.

Se reservará un total del 20% de las viviendas que se oferten

e. Cupo general que estará formado por el resto no integrantes de ninguno de los cupos anteriores.

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 criterios, se podrán adjudicar las viviendas a otras personas inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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.
- b. Los ingresos del demandante calculados de conformidad al número de veces el IPREM.
- c. Número del expediente de calificación provisional
- 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, mediante adjudicación en caso de cooperativas o título de cesión de uso en su caso (Cohousing).

En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por ésta el supuesto de que el adjudicatario no dé 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 periodo 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 procedimiento de adjudicación soportado por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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, **siempre que hayan expresado su deseo en este sentido y acrediten medios económicos suficientes para el abono de las cuotas que se establezcan por la cooperativa.**

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 en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

2. Dado que en el presente Reglamento 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 las sustituyan, una vez resulten de aplicación a los supuestos recogidos al amparo de este Reglamento, independientemente de que se proceda, si fuese preciso, a la modificación del presente Reglamento.

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 de la Alcaldía.

Disposiciones finales

Disposición final primera

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respeto siempre a lo establecido en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, regulador 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 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 María, de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

Disposición final tercera

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

XII. ANEXOS

ANEXO I

1. Solicitud de inscripción en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida registro municipal del Excmo. Ayuntamiento de María. (Datos a requerir, formato de solicitud a elegir).

DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S

TITULAR 1

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

TITULAR 2

(Se añadirán los datos de tantos titulares de la solicitud como sea necesario)

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

2. Otros miembros de la unidad familiar o de convivencia

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Nombre* Apellido 1* Apellido 2* Fecha de Nacimiento *. Lugar de nacimiento*: DNI/NIE*.
Nacionalidad* Sexo *

1º / 2º / 3º / 4º / 5º / 6º / 7º

Datos de empadronamiento: (a rellenar por la Administración)

3. DATOS ECONÓMICOS

Ingresos económicos (1) / Tipo de Declaración IRPF (2) / Año de ingresos
Titulares

1º

2º

Otros miembros: 1º / 2º / 3º / 4º / 5º / 6º / 7º

Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año.....es deeuros. (Nº veces IPREM)..... (a rellenar por la Administración)

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

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

4. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección (3):

Grupo de especial protección:

JOVen / MAYor / FamiliaNuMerosa / Familia MonoParental / Víctima Violencia Género / VT / RUP / EMI / DEP / DIS / RIE

Titulares

1º

2º

Otros miembros:

1º

2º

3º

4º

5º

6º

7º

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

JOV Jóvenes, menores de 35 años

MAY mayores, personas que hayan cumplido los 65 años

FNM Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre

FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo VVG Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial

VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo

RUP Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares

EMI Emigrantes retornados

DEP Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio

DIS Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre

RIE Situación o riesgo de exclusión social

5. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

6. VIVIENDA A LA QUE OPTA:

Régimen de acceso*:

Propiedad Alquiler Alquiler con opción a compra -

Nº de dormitorios de la vivienda a que opta*: (sólo puede realizar una opción)

1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios más de 3 dormitorios

Necesidad de vivienda adaptada por:

Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas

Desea formar parte de una cooperativa de viviendas Sí No

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA.

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

Vivienda en situación de ruina

Pendiente de desahucio

Alojamiento con otros familiares

Vivienda inadecuada por superficie

Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos

Necesidad de vivienda adaptada

Precariedad

Formación de una nueva unidad familiar

Otros (indicar):

8. DECLARACIÓN RESPONSABLE *

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en la normativa reguladora de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.

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

9. AUTORIZO

A los órganos gestores del Registro Público Municipal de Vivienda Protegidas del Excmo. Ayuntamiento de María a verificar los datos incluidos en esta solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. Así como, a verificar la identidad y residencia, para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como cualesquiera otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligado a acreditar como persona demandante.

A recibir comunicaciones mediante:

Correo electrónico SMS al teléfono móvil

10. LUGAR, FECHA Y FIRMA

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

*** 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 María 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 María, con dirección en Calle

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 PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE MARÍA.

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 *:

DNI/NIE *:

Nacionalidad *:

Municipio en el que se encuentra empadronado:

Dirección *Tipo vía: Nombre vía: Nº: Escalera: Piso: Puerta: Código Postal: Localidad:
Provincia:

Teléfono: Teléfono móvil: e-mail:

Datos de empadronamiento: (a rellenar por la Administración)

TITULAR 2

Nombre *: Apellido 1 *: Apellido 2 *:

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

DNI/NIE *:

Nacionalidad *:

Municipio en el que se encuentra empadronado:

Dirección *Tipo vía: Nombre vía: Nº: Escalera: Piso: Puerta: Código Postal: Localidad:
Provincia:

Teléfono: Teléfono móvil: e-mail:

Datos de empadronamiento: (a rellenar por la Administración)

1. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA

Nombre / Apellido 1 / Apellido 2 / Fecha Nacimiento / Lugar de nacimiento/ DNI/NIE /
Nacionalidad / Sexo

1º

2º

3º

4º

5º

6º

7º

Datos de empadronamiento: (a rellenar por la Administración)

2. DATOS ECONÓMICOS

Ingresos económicos (1) / Tipo de Declaración IRPF (2) / Año de ingresos

Titulares

1º

2º

Otros miembros:

1º

2º

3º

4º

5º

6º

7º

Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año es de euros. (Nº veces IPREM).....(a rellenar por la Administración)

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

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

3. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección (3):

Grupo de especial protección:

JOV / MAY / FNM / FMP / VVG / VT / RUP / EMI / DEP / DIS / RIE / CAS

Titulares

1º

2º

Otros miembros:

1º

2º

3º

4º

5º

6º

7º

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

JOV Jóvenes, menores de 35 años

MAY mayores, personas que hayan cumplido los 65 años

FNM Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre

FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo

VVG Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial

VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo

RUP Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares

EMI Emigrantes retornados

DEP Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio

DIS Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre

RIE Situación o riesgo de exclusión social

4. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA.

.....
.....
.....
.....
.....

5. VIVIENDA A LA QUE OPTA

Régimen de acceso*: Propiedad Alquiler Alquiler con opción a compra

Nº de dormitorios de la vivienda a que opta: (sólo puede realizar una opción)

1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios más de 3 dormitorios*

Necesidad de vivienda adaptada por:

Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas

Desea formar parte de una cooperativa de viviendas Sí No

6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA. Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:

Vivienda en situación de ruina

Pendiente de desahucio

Alojamiento con otros familiares

Vivienda inadecuada por superficie

Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos

Necesidad de vivienda adaptada

Precariedad

Formación de una nueva unidad familiar

Otros (indicar):

7. DECLARACIÓN RESPONSABLE *

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en la normativa reguladora de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

.....
.....

Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.

He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuáles)teniendo carácter de preferencia:

8. AUTORIZO

A los órganos gestores del Registro Público Municipal de Vivienda Protegidas del Excmo. Ayuntamiento de MARÍA a verificar los datos incluidos en esta solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. Así como, a verificar la identidad y residencia, para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como cualesquiera otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligado a acreditar como persona demandante.

A recibir comunicaciones mediante: Correo electrónico SMS al teléfono móvil

9. LUGAR, FECHA Y FIRMA

En a de de Firmado.....

***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 Granada 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 Granada, con dirección en Calle 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 III

AL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARÍA

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 vivien

ANEXO IV

1. EN LAS CAÑADAS DE CAÑEPLA, La zona más antigua del núcleo de población, situada alrededor de la plaza y calles aledañas



2. EN MARIA, la manzana situada al norte de la plaza del Pilar



3. EN MARIA, el área situada en el conocido como barrio de los Hornos



4. EN MARIA, la zona de la calle del Agua.



5. EN MARIA, la zona que va desde la calle Zapata y Calle Juan Aliaga hasta el limite del suelo Urbano hacia el norte.



6.