



INDICE

INTRODUCCIÓN

- I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.
- II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.
- III.- CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN.
- IV.- TRAMITACIÓN.
- V.- PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- VI.- SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

BLOQUE I – DOCUMENTO DE INFORMACIÓN y DIAGNÓSTICO

1.- EL MUNICIPIO DE SILES. CONSIDERACIONES PREVIAS

- 1.1.- Encuadre Territorial.
- 1.2.- Breve reseña histórica. Núcleos.
- 1.3.- Evolución Urbana de Siles.

2.- ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO y DEMANDA RESIDENCIAL.

- 2.1.-Análisis Demográfico.
- 2.2.-Proyecciones de población.
- 2.3.-Proyecciones de hogares.
- 2.4.-Datos de los Servicios Sociales Municipales. La Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.
- 2.5.- Colectivos en riesgo de exclusión social. Inmigración.

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

- 3.1.- Introducción.
- 3.2.- Estado de las solicitudes. Régimen de tenencia y tamaño de las viviendas solicitadas.
- 3.3.- Ingresos familiares de los demandantes.
- 3.4.- Criterios de adjudicación.

4.- ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE de VIVIENDAS en SILES.

- 4.1.- Régimen y titularidad de las viviendas protegidas.
- 4.2.- Régimen de tenencia de las viviendas. Cesión de uso, alquiler y propiedad.
- 4.3.- Viviendas principales, secundarias y deshabitadas.
- 4.4.- Análisis del mercado de la vivienda.



5.- ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES y EDIFICACIONES RUINOSAS.

- 5.1.-Análisis general del estado de conservación del parque de viviendas.
- 5.2.-Densidad de viviendas y tipología edificatoria. Distribución de la población en el municipio.
- 5.3.-Instalaciones y servicios de los edificios.
- 5.4.-Detección de Infravivienda. El mapa de la Infravivienda en Andalucía.
- 5.5.-Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación.
- 5.6.-Inventario de solares y edificaciones ruinosas.
- 5.7.-Incidencia de los anteriores Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo.
- 5.8.-Viviendas Rehabilitadas.

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

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

- 7.1.-Introducción.
- 7.2.-El Planeamiento Urbanístico en el Municipio de Siles.
- 7.3.-El Patrimonio Público de Suelo. Suelos de titularidad municipal.
- 7.4.-Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda.
- 7.5.-Capacidad residencial vacante en el Planeamiento vigente.
- 7.6.-Las reservas de suelo prevista para vivienda protegida previstas por las Normas Subsidiarias de Siles.

8.- CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

BLOQUE II – PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS.

- 9.1.- Introducción.
- 9.2.- Análisis DAFO.
- 9.3.- Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Siles.

10.- ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS.

11.- ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

- 11.1.- Fomento De La Rehabilitación Y Regeneración Urbana.
- 11.2.- Áreas De Rehabilitación Y Regeneración Urbana.



ANEXOS AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- ANEXO 1 ENCUESTA SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO
- ANEXO 2 LA OFICINA DE INTERVENCIÓN HIPOTECARIA
- ANEXO 3 ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
- ANEXO 4 INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

ANEXOS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- ANEXO 5 FICHAS DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

PLANOS

- PLANO nº 01 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO MUNICIPAL
- PLANO nº 02 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANOS Y NUEVOS SECTORES PREVISTOS
- PLANO nº 03 DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./ha) EN SUELO RESIDENCIAL
- PLANO nº 04 EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES
- PLANO nº 05 VIVIENDA PROTEGIDA EXISTENTE. SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA PREVISTO. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.
- PLANO nº 06 REGISTRO DE SOLARES SIN EDIFICAR. VIVIENDAS EN ESTADO DE RUINA E INFRAVIVIENDA.
- PLANO nº 07 CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR ANTIGÜEDAD SEGÚN DATOS DEL CATASTRO
- PLANO nº 08 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN DATOS DEL CATASTRO
- PLANO nº 09 VIVIENDAS HABITADAS Y VACÍAS SEGÚN DATOS DE LA ENCUESTA
- PLANO nº 10 GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITACIÓN SEGÚN DATOS DE LA ENCUESTA
- PLANO nº 11 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN
-



INTRODUCCIÓN

- I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.
- II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.
- III.- CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN.
- IV.- TRAMITACIÓN.
- V.- PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- VI.- SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.



INTRODUCCIÓN

- I.- Exposición de Motivos.
 - II.- Fundamentación Jurídica del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
 - III.- Contenidos Mínimos y Alcance del Plan Municipal de Vivienda de Suelo
 - IV.- Tramitación
-

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Excmo. Ayuntamiento de Siles solicitó, mediante Resolución de Alcaldía , la contratación para la elaboración del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de este municipio. Se da cumplimiento así a las obligaciones que encomienda a los municipios la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coherencia con lo establecido en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el cual, en su artículo 7 establece que la convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas en él contemplados podrá considerar, en aquellos supuestos en que así se prevea, como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos establecidos en el art 13 de la Ley 1/2010, de 8 de Marzo.

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

II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan a los Ayuntamientos para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda.

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

El Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional, y así, en su artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que será la Ley la que regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. Es en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía en el que se establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª, y 149.1.18ª de la Constitución.

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

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados



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

Competencia municipal en materia de vivienda.

Consciente de las dificultades para favorecer la función social de la vivienda y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación familiar, económica y social de la población más desfavorecida, el Parlamento de Andalucía aprueba la **Ley 172010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda)**, por la que se establece que serán *“la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, dentro de los ámbitos competenciales determinados en el Estatuto de Autonomía de Andalucía y demás legislación aplicable, las que promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo, y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente”*.

Por lo tanto el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Siles se redacta para dar cumplimiento a las obligaciones que la Ley 1/2010 encomienda a los municipios, la cual establece en su artículo

13 que serán los Ayuntamientos los encargados de redactar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo, siempre de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el cual, a la fecha de la redacción del presente documento, es el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

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

En su cumplimiento, el Ayuntamiento de Siles elaboró la Ordenanza municipal por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número.290, de 19 de Diciembre de 2009

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

a) *Promotor y gestión de la vivienda.*

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

c) *Adjudicación de las viviendas protegidas.*

d) *Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.*

En la misma línea, el artículo 25.2.a) y e) de la **Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de Abril, modificada por la Ley 27/2013, de 27 de Diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local** establece, de entre otras, como competencias propias del municipio las siguientes:

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

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



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

Normativa de ámbito estatal.

- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.
- Ley 2/2001, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de Junio, y por la Ley 27/2013, de 27 de Diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.
- Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de Junio.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de Abril, por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de Abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de Junio, de flexibilización del mercado de alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa de ámbito autonómico.

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 35 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 5/2010, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Vivienda Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 141/2016, de 2 de Agosto, por el que regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 27 de Abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.



III.- CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

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

Artículo 13. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

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

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

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

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

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

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

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

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

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

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

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

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

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

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



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

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas a 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 172010, 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:

1º.- 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.

2º.- 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.

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

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

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

b) Programa de Actuación, integrado por:

1º.- 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.

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

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

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

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

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



IV.- TRAMITACIÓN

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

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

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

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

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

- Si la demanda de vivienda protegida es inferior al 30 % de la edificabilidad residencial, que es el porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A b) de la LOUA.

- Si no se da cumplimiento a lo establecido por el artículo 17.8 de la LOUA y en base al artículo 31 del Decreto 141/2016, por el cual se fija que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de ser destinado a los grupos de menor índice de renta, esto es, ingresos no superiores al 2,50 el IPREM.

4.- **RESOLUCIÓN DE TODAS LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS.**

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

6.- **PUBLICACIÓN EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DEL ACUERDO Y DEL TEXTO INTEGRO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

Artículo 70.3 de la LRBRL y artículo 131 de la Ley 39/2015.

7.- **REMISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO** a la Consejería competente en materia de vivienda, una vez aprobado definitivamente por el Pleno.



V.- PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

OBJETIVOS.

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

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

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

El Plan de Participación se desarrolla en tres fases:

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

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

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

PROPUESTAS DE ACCIONES DE COMUNICACIÓN.

1. Difusión del Proyecto del Plan.

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

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

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

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

2. Encuesta difundida entre la población.

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

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



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

Dirigida a la población en general, para su distribución se opta por empezar por la zona más sencilla del núcleo de Siles, esto es Conjunto Histórico, y desde ahí se ampliará al resto del núcleo.

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

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

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

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

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

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

- Presentación por el Alcalde en acto oficial.
- A través de los Servicios Sociales Municipales.
- Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Bando municipal.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Página Web municipal.

VI.- SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

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

Comprende las siguientes tareas:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar las propuestas para el desarrollo del Plan.
- Proponer los criterios de selección y los pliegos de condiciones en los concursos de enajenación de suelo.
- Gestión de las solicitudes y entrega de las ayudas a las personas beneficiarias de los distintos Programas que en materia de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.
- Proponer los porcentajes de bonificación en las tasas por licencias municipales, cuando proceda, en función de la capacidad económica de los beneficiarios y en virtud de las condiciones establecidas para cada programa por el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020.

***Constan firmas**

Arquitecto

Arquitecto