Ayuntamiento de Alhendín – P1801500H – Plaza España, S/N – 18.620 – Alhendín – Granada – Teléfonos: 958 57 61 54 y 958 57 61 36 – Fax: 958 57 64 69
http://www.alhendin.es – urbanismo@alhendin.es

AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN (Granada)
ANUNCIO NÚMERO 12.221

El pleno de este ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 14 de octubre de 2005 aprobó inicialmente la siguiente Ordenanza no fiscal reguladora de las Viviendas de Protección Local:

ORDENANZA NO FISCAL REGULADORA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN LOCAL.
El Ayuntamiento de Alhendín consciente de la necesidad de primer orden que supone el acceso a la primera vivienda y de la problemática de índole económico que conlleva dicho acceso especialmente para los jóvenes crea a través de esta ordenanza un nuevo concepto de vivienda protegida denominada Vivienda de Protección Local (V.P.L.) que pretende responder a la realidad del municipio de Alhendín.
La vivienda de protección local (V.P.L.) tiene unas determinadas características de uso, tamaño y precio de venta para dar como resultado una vivienda asequible para un sector muy importante y necesitado de la población de Alhendín como son los jóvenes.
Esta vivienda de protección local no viene a sustituir la Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) prevista en el art. 10.1.B) a) de la Ley 7/2002, del 7 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, pues esta última vivienda está sujeta a un precio más limitado y a otras posibilidades de subvenciones públicas.
El destino previsto de la V.P.L. es el de primera vivienda de ocupación permanente siendo su tamaño máximo similar al de la vivienda de protección pública y debiendo disponer obligatoriamente de un garaje anejo y si es posible de un trastero, estando protegidos y limitados en su precio todos estos elementos.
Esta nueva vivienda que inicia con esta ordenanza su andadura, deberá mantener su consideración de protegida durante quince años, quedando así recogido en la escritura de compraventa.

Artículo 1. Definición.
Se define como vivienda de protección local (V.P.L) aquella edificación de carácter residencial que por su destino, dimensiones y calidades le es aplicable la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.
El plazo de duración de la calificación de protección local será de quince años, circunstancia ésta que deberá recogerse en la escritura de compraventa de las viviendas no pudiendo descalificarse las mismas bajo ningún concepto.

Artículo 2. Superficies máximas.
La vivienda de protección local dispondrá de una superficie máxima útil de 90 $m^{2,}$ con carácter general, y de 120 m^2 en el caso de familias numerosas. Estas viviendas llevarán anejo obligatoriamente un garaje y si es posible un trastero.

Artículo 3. Titulares de la Vivienda de Protección Local.
Podrán ser promotores y/o propietarios de viviendas de protección local las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas con o sin ánimo de lucro. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas protegidas las personas físicas.

Artículo 4. Criterios de Admisión.
Una vez obtenida la licencia de edificación y con ella la calificación provisional de protección local, el promotor hará una oferta pública de las viviendas mediante anuncio inserto en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Alhendín, abriéndose un plazo de presentación de solicitudes de adquisición por treinta días o más amplio si se estima conveniente.
Los criterios de admisión serán los siguientes:
Jóvenes de 18 a 35 años que lleven empadronados en Alhendín como mínimo 5 años contados con anterioridad a la fecha de presentación en este ayuntamiento de la solicitud de adquisición de la V.P.L.
Que los ingresos familiares anuales del solicitante no excedan de 5,5 veces el Indicados Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) definida en el Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.
Que el solicitante carezca de vivienda u ocupe una en el momento de la solicitud que no reúna las condiciones de habitabilidad o cuando reuniéndolas , sea notoriamente inadecuada, por razones justificadas, para sus necesidades, y que su destino sea vivienda permanente.
Que el destino de la V.P.L. sea vivienda permanente y no disponga de otra vivienda protegida sea cual fuese su régimen de protección.
El solicitante deberá acreditar capacidad económica suficiente para hacer frente al pago aplazado por los mecanismos de control que se fijen en la oferta pública.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN

Ayuntamiento de Alhendín – P1801500H – Plaza España, S/N – 18.620 – Alhendín – Granada – Teléfonos: 958 57 61 54 y 958 57 61 36 – Fax: 958 57 64 69
http://www.alhendin.es – urbanismo@alhendin.es

Artículo 5. Régimen de disfrute de la vivienda.
El régimen de disfrute de la V.P.L. podrá ser:
a) Arrendamiento.
b) Propiedad.
El acceso a la propiedad de la vivienda podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que los particulares construyan individualmente por sí o colectivamente a través de cooperativas para sentar en ellos su residencia familiar.

Artículo 6. Destino de la V.P.L.
El destino de las viviendas será de domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

Artículo 7. Precios máximos de venta y alquiler.
El precio máximo de venta de vivienda por metro cuadrado útil de vivienda se referenciará al del módulo V.P.O. correspondiente al ámbito territorial primero, con un incremento no superior al 50% sobre dicho módulo.
Los precios máximos de venta se entienden sin IVA e incluyen costo del solar urbanizado y edificación finalizada.
El precio máximo de venta de los garajes y trasteros no podrá exceder del 60% del precio máximo por metro útil de venta de la vivienda.
El precio máximo de arrendamiento será el legalmente establecido para las V.P.O.

Artículo 8. Calidades de la edificación.
Las viviendas de protección local deben construirse respetando la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, debiendo cumplir las condiciones y calidades sometidas a la normativa general de obligado cumplimiento vigente en el momento de la solicitud de la licencia.

Artículo 9. Transmisiones.
Las transmisiones de las VPL se ajustarán a las siguientes reglas:

1. No podrá transmitirse la Vivienda de Protección Local en un plazo inferior a cinco años a contar desde la adquisición de la referida vivienda.
2. Cualquier transmisión posterior de la vivienda y sus elementos inseparables deberá ser autorizada por este ayuntamiento una vez que los servicios competentes del mismo hayan comprobado que el futuro comprador reúne todos y cada uno de los criterios de admisión recogidos en el artículo cuarto de esta ordenanza.
3. Cualquier transmisión de la vivienda se hará al precio de venta oficial de la VPL vigente en el momento de la transmisión.
4. En la escritura de compraventa de una VPL, además de recogerse la consideración de protegida de estas viviendas durante un período de quince años, deberá quedar constancia de las reglas 1, 2 y 3 anteriores.

Artículo 10. Criterios de adjudicación.
En el caso de que exista un mayor número de solicitudes que de viviendas ofertadas durante el plazo de admisión pública de ofertas se efectuará un sorteo entre los solicitantes que cumplan los requisitos de admisión recogidos en el artículo cuarto de esta ordenanza.

Artículo 11.Adjudicaciones y transmisiones.
Se constituirá una comisión de seguimiento entre el Ayuntamiento de Alhendín y el promotor de la V.P.L. que tendrá como finalidad verificar el cumplimiento en las adjudicaciones de todas las condiciones y requisitos que se determinan en esta ordenanza.

Artículo 12. Publicidad de la V.P.L.
La publicidad de la promoción inmobiliaria de las viviendas de protección local deberá incluir referencia expresa sobre esta circunstancia y en especial, a la presente ordenanza.

Artículo 13. Bonificaciones a las V.P.L.
Este ayuntamiento podrá en cualquier momento aplicar a las V.P.L. las bonificaciones que estime oportunas en cuanto a las tasas por tramitación de licencias urbanísticas, impuestos.

Disposición final.
La presente ordenanza entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P. incluyendo el texto, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Ayuntamiento de Alhendín – P1801500H – Plaza España, S/N – 18.620 – Alhendín – Granada – Teléfonos: 958 57 61 54 y 958 57 61 36 – Fax: 958 57 64 69
http://www.alhendin.es – urbanismo@alhendin.es

Disposición Adicional Primera.
Aprobada definitivamente la presente ordenanza, el pleno del ayuntamiento constituirá la comisión de control y seguimiento con designación de sus miembros y asignación de competencias.

Se efectúa la presente publicación en cumplimiento de lo dispuesto en el art.49.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, sometiéndose el referido acuerdo y la citada ordenanza al trámite de información pública y audiencia por el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de esta publicación, para que cualquier interesado pueda presentar las reclamaciones y sugerencias que estime convenientes, encontrándose el expediente de manifiesto en el negociado de urbanismo de este ayuntamiento.

Alhendín, 20 de octubre de 2005.

El Alcalde.
Fdo.: José Guerrero Romero