

MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA ANDÚJAR 2024-2027



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR
NOVIEMBRE 2023

Redactado por los Servicios Técnicos Municipales (22/11/2023)

Aprobado Inicialmente en sesión plenaria ordinaria de fecha 23/11/2023, por unanimidad.

MODIFICACIÓN PMVS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A) ANTECEDENTES Y CONTEXTO NORMATIVO.

ANTECEDENTES

En marzo de 2010 se aprueba la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, la cual introduce por primera vez en el ordenamiento jurídico autonómico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, regulando en el apartado segundo de su disposición final segunda, que los Ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años contados desde la entrada en vigor de la ley sus respectivos planes de vivienda y suelo.

Andújar aprobó definitivamente su Plan Municipal de Vivienda el 7 de noviembre de 2012 (BOP de la provincia de Jaén, Núm. 214). Dicho Plan Municipal de Vivienda, ha sido objeto:

- Primero, de una modificación puntual, consistente en la supresión del apartado 22 del Programa de Protección Local “viviendas de protección municipal para uso propio”.
- Segundo, una revisión del PMVS que fue aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario, celebrado en sesión ordinaria de fecha 28 de marzo de 2019, publicándose definitivamente en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 72, de fecha 15 de abril de 2019.

El PMVS se redactó bajo la vigencia de la actual Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía (artículo 13) y bajo la vigencia de los distintos Planes de Vivienda Autonómicos entre ellos, el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (artículo 7). Dicho Plan autonómico de vivienda, no obstante, ha sido derogado mediante el Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 3 de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir un día después de su publicación.

Respetando en todo caso el contenido fijado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda regulará el contenido imprescindible de los planes municipales de vivienda y suelo, una vez elaborados, revisados o adaptados, que en todo caso incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, la infravivienda, datos en cuanto al chabolismo y asentamientos en el término municipal correspondiente, memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

El mencionado Plan Vive en Andalucía, establece en su artículo 6.3 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Por su parte, la nueva Ley urbanística, ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, una vez su entrada en vigor, ha supuesto la derogación de la LOUA, sin que excluya del concepto de vivienda protegida otros programas de protección pública, como el de protección local municipal, previsto en el Plan Municipal de Andújar y coordinado con su Plan General de Ordenación Urbana. Así mismo

la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida, cuando se refiere el régimen jurídico de la vivienda protegida remite las condiciones de destinatarios, duración

del régimen de protección o precios máximos a Planes de vivienda y suelo, sin especificar si son estatales, autonómicos o municipales, y en esa línea define el Plan Vive en su glosario de términos la vivienda protegida, como: *“las que son calificadas como tal por el órgano competente, cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa que sea de aplicación”*.

Con base en dicho razonamiento se inició el pasado 26/06/2022 modificación de Plan Municipal de Vivienda, atendiendo a tres actuaciones que responderían a una intervención directa en la política municipal de vivienda:

- a) el cambio a otros programas de protección local,
- b) la supresión de Actuaciones,
- c) en cumplimiento del Artículo 6 del Plan Vive, incorporar los Programas de dicho Plan Autonómico a las actuaciones previstas de acceso a la vivienda, del Plan Municipal de Vivienda.

En cambio, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la LISTA define el concepto de vivienda protegida como, *“aquella que, conforme a la legislación autonómica, está sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destina a residencia habitual y permanente, cumple los restantes requisitos previstos en la legislación y planificación en materia de vivienda, y es calificada como tal de conformidad con la normativa autonómica, todo ello al objeto de garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada”*.

La aprobación inicial de la modificación del Plan Municipal de Vivienda de Andújar se acordó en sesión plenaria de fecha 25 de enero de 2023, fue sometida al período de información pública, sin alegaciones, y antes de proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, para la entrada en vigor, con fecha 25 de mayo de 2023 se solicitó informe-consulta del Servicio de Vivienda Protegida a los efectos de aclarar la posibilidad de continuar calificando viviendas a Programas de Protección Local, conforme a la reciente normativa.

Con fecha 5 de julio de 2023, se recibe contestación por parte de dicho servicio del siguiente tenor literal:

“La definición que realiza el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), es coincidente con la definición que sobre la vivienda protegida realiza el Reglamento de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, que en su artículo primero señala:

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica.

Por tanto, cuando la LISTA se refiere a vivienda protegida, se está refiriendo a viviendas calificadas al amparo de la Ley 13/2005 y el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, lo que no impide que se califiquen viviendas sujetas a otros regímenes de protección pública a otros efectos de los señalados en la citada LISTA, y sin perjuicio de que ambos regímenes pudieran coexistir en su caso”.

Las determinaciones referidas a la vivienda protegida contenidas en la LISTA, son las siguientes:

“Artículo 61 Criterios para la ordenación urbanística (...)

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial **para su destino a vivienda protegida**. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial (...)

Artículo 129 Destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo (...)

3. Los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso **cuando se destinen a viviendas protegidas (...)**”

B) ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES.

A la vista de los cambios normativos expuestos, la experiencia adquirida en el desarrollo del PMVS desde su aprobación, y en el afán de buscar la mayor flexibilidad en el desarrollo de cada uno de los programas, se ha considerado necesario introducir modificaciones de diverso alcance.

Así, las modificaciones propuestas al Plan de Vivienda, son las siguientes:

- Apartado 1.3 NUEVO CONTEXTO NORMATIVO. Respecto de las referencias legales del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA que existen en el texto del documento, estarán referidas al nuevo contexto normativo.
- Apartado 1.7.1 Se amplía el carácter del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA. Atendiendo al contenido mínimo que debe contener el mismo, establecido en el art. 13.2 i) “las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada, el Plan Municipal de Vivienda incluye Programas de Ayudas en materia de Rehabilitación de viviendas y edificios y Alquiler, por lo que dicha planificación debe estar en consonancia con la planificación estratégica prevista en la Ley General de Subvenciones para su establecimiento. Así, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al tratarse de un Plan relativo a la política pública sectorial de vivienda previsto en la Ley 5/2010 de 5 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en el Art. 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, del derecho a la vivienda en Andalucía y en el Plan Vive, debe considerarse Plan Estratégico de Subvenciones para los diferentes Programas de Ayudas y Subvenciones.
- 2.3.3 Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso. (VIVIENDAS DESHABITADAS) Incorporación de los datos de la elaboración del Mapa de Vivienda Vacía, más preciso que los datos que publica el último censo de población año 2021. En el censo de población de 2011, el número de viviendas vacías ascendía a 3.063 viviendas, el nuevo censo de población año 2021, la cifra en 2.609.



Instituto Nacional de Estadística



INEbase / Cifras ... / Demo... / Censo... / Censo... / Tablas... / Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico

Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico

Resultados nacionales, autonómicos, provinciales y municipales

Viviendas según su intensidad de uso

Unidades: viviendas

Tabla

Mapa

	Viviendas vacías
23005 Andújar	2.609 ¹

En cambio el documento Información “Cuantificación de las viviendas deshabitadas en el término de Andújar, elaborado por “Espacio en Común”, en agosto de 2.022, recoge en sus conclusiones que el porcentaje de viviendas vacías en el municipio de Andújar oscila entre el 4% y 5% de viviendas existentes en la localidad.

Censos de Población y Viviendas 2021

Colectivo:	Viviendas familiares
Ámbito Geográfico:	Municipios: (Municipio de residencia--[23005 Andújar])
Filas:	(Municipio de residencia)
Columnas:	()
Filtros:	(Período--[2021])
Unidades de Medida:	(Número de viviendas)

Municipio de residencia	Número de viviendas
Total	20.049
23005 Andújar	20.049

Fuente INE

Por tanto atendiendo a valores absolutos número de viviendas (sin distinción entre viviendas principales o secundarias) y aplicando el porcentaje, resulta que existen unas 1.000 vacías.

- 2.4.1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. La LISTA también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en los próximos años.
- Se ajustan las actuaciones a la tipología de vivienda dominante en las solicitudes del registro de demandantes.
- Los programas de protección autonómica en las fichas modificadas quedan referidos al Plan Vive en el nuevo documento.
- Se propone la supresión del Plan de Protección Local, al quedar vacío de contenido por la nueva legislación urbanística antes enunciada, aunque se trasponen debidamente actualizadas algunas de sus determinaciones a las fichas del presente Plan. Es el caso de las ayudas para las promociones de obra nueva en suelo proveniente del Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento y aquellas situaciones creadas al amparo del Plan de Protección Local, como los supuestos de prohibición y sus excepciones.
- Para el supuesto de que en el futuro se opte por lo establecido en el artículo 61.2 f) de la LISTA, en el sentido de que los suelos dotacionales podrán destinarse a alojamientos en

régimen de alquiler cuya finalidad sea atender necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, el programa se ajustará a los perfiles recogidos en el artículo 5 del Plan Vive en Andalucía, que establece los colectivos de personas consideradas de especial protección.

Dichos alojamientos, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.6 del Plan autonómico de vivienda deberán calificarse en régimen de alquiler en las categorías de régimen especial, general o precio limitado, manteniendo la calificación de vivienda protegida mientras mantenga su condición de equipamiento en el planeamiento urbanístico.

- Para algunos de los programas, se permite la opción entre varios regímenes de protección (autoconstrucción, vivienda en venta, etc).
- En cuanto al resto de programas contenidos en el Plan, se establecen condiciones generales, a desarrollar mediante una Ordenanza específica (ayuda a la rehabilitación), o en las correspondientes bases y convocatorias (ayuda al alquiler).
- La ACTUACIÓN 8 (obras de obras de emergencia) pasa a integrarse en el PROGRAMA 7 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS, que se propone.

Estas modificaciones tratan de armonizar aquellos aspectos en los que la nueva normativa ha introducido cambios que afectan al desarrollo de las actuaciones previstas en el PMVS vigente, sin que ello signifique alteración sobre el diagnóstico de la situación ni sobre las conclusiones del mismo, por tanto no se ven afectados, salvo con las aclaraciones siguientes:

- El modelo de ciudad deseable a grandes rasgos permanece vigente, así como el objetivo general de acceso a una vivienda digna, el carácter del Plan Municipal de Vivienda “abierto a la evolución demográfica del municipio y al mercado de vivienda y suelo del municipio”. Se considera conveniente incorporar, además de los objetivos y estrategias establecidos en él mismo, los siguientes:
 - a) Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas (OBJETIVO 11. “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”).
 - b) Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana Española.
 - c) Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana de Andalucía 2030.
 - d) Objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - e) Objetivos de la Planificación estatal en materia de vivienda
 - f) Objetivos de la Planificación autonómica en materia de vivienda.
- La información y diagnóstico del Plan marca un horizonte al 2035, coincidente con el censo de población año 2021, manteniendo la evolución del municipio un ritmo anual negativo, estando la población según este censo en 36.030 ha.

Fuente IECA Último censo de población (2021)		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Lugar de residencia											
Andújar		36030	36212	36615	36793	37113	37611	37975	38246	38549	38885

- En cuanto a la Proyección de Hogares según el Informe de proyección de hogares publicado por Andalucía, el espacio temporal del Plan Municipal de Andújar, se mantiene en la horquilla de 2017 a 2035.

El Ayuntamiento de Andújar, genera de manera permanente información que se encuentra de una manera u otra referida al territorio de su término municipal, de utilidad variable Por tanto la información relativa a personas y hogares, a tener en cuenta en la evaluación y seguimiento del plan como planificación estratégica abierta vendrá dada por:

- En cuanto a Población: personas y hogares
 - a) Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes
 - b) Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida
 - c) La información que esté disponible de personas atendidas en Servicios Sociales (riesgo de exclusión social, discapacidad,)
 - En cuanto a Vivienda: parque residencial y otros recursos disponibles al Servicio del PMV de Andújar:
 - a) Parque residencial a partir de la información alfanumérica y gráfica del catastro urbano
 - b) Callejero municipal
 - c) Explotación de titularidades sobre la Base de Datos del Impuesto de Bienes Inmuebles
 - d) Relación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo
 - e) Relación de viviendas, inmuebles municipales que puedan destinarse a dicho uso.
 - f) Relación de viviendas de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento de Andújar o bienes de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso.
 - g) Información municipal disponible relativa al mercado inmobiliario.
 - En cuanto al planeamiento urbanístico:
 - a) El planeamiento territorial y urbanístico vigente o en tramitación.
- Análisis 2.2.4 Análisis de las necesidades de vivienda. La información viene dada por el informe estadístico que elabora la propia herramienta informática del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y los datos que el mismo arroja con la modificación de la Ordenanza del Registro en el que se introdujo entre otras, la posibilidad de elección por el demandante de zonas del plan y tipología de vivienda. Precisa un estudio adaptado al PLAN VIVE).
 - Apartado 2.5 Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.
 - El apartado 2.5.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. Para este apartado, respecto de los bienes, habrá que establecer el orden de prioridad en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a la art. 129.3.4 de la LISTA.

Así mismo hay que dar cumplimiento para bienes e ingresos integrantes lo establecido en el art. 269.8 del RLISTA de las modificaciones que se vayan produciendo anualmente, a los efectos de su actualización y coordinación con las diferente políticas de suelo local y autonómica.

Interesa hacer constar que las referencias normativas que requieran revisión en los capítulos no modificados del actual Plan se realizarán, en su caso, en el posterior refundido o adaptación del PMVS si así se requiriere y en los informes que se emitan para dar seguimiento y control del PMVS

1. MARCO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA 2023-2027

Legislación en materia de vivienda:

- Ley 5/2010 de 5 de junio de Autonomía Local de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo del Derecho a la vivienda en Andalucía
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de Andalucía
- Decreto 1/2012 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros de Demandantes de Vivienda
- Ordenanza Municipal del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Andújar, siendo uno de los motivos de la modificación detectar la demanda de vivienda, incluyendo en la solicitudes la tipología de vivienda; unifamiliar o plurifamiliar, así como la zona de preferencia, atendiendo a la ubicación de viviendas protegidas de nueva construcción y que se deriven de los desarrollos de suelos previstos en el Plan Municipal de Vivienda, 17 de diciembre 2021 (BOP. N° 239).
- Recientemente y a nivel estatal, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Legislación en materia de urbanismo:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan general de ordenación urbana de Andújar.

Planificación autonómica y estatal:

- Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio.
- Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 mediante Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

2. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Visto lo anteriormente expuesto, se proponen las siguientes modificaciones en las fichas del Plan de Vivienda, entendiéndose los regímenes de protección siempre referidos al Plan VIVE.

ACTUACIÓN 1: AVENIDA DE AMÉRICA.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler, así como al *Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción*.

Se incluye

- Nota: Se incorporan a la actuación las parcelas 2.2 / 3.2, que resultaron vacantes en la licitación tramitada al efecto, y que se propone reincorporarlos a la programación.

ACTUACIÓN 2: AVENIDA DE AMÉRICA / JUAN SEBASTIAN ELCANO.

El solar deberá destinarse a viviendas en régimen general o régimen en precio limitado, siempre que se reserve suelo para un mínimo de 10 viviendas en régimen especial, tanto en venta como en alquiler.

ACTUACIÓN 3.- CALLE VERBENA. VIVIENDAS EN RÉGIMEN ESPECIAL

Se mantiene esta actuación 3 en la programación, optándose por vivienda en régimen especial puesto que, a pesar de no ser legalmente exigible (no es producto de la cesión de aprovechamiento urbanístico), se considera que por ubicación, morfología y condiciones edificatorias, es el régimen que mejor se ajusta a la futura promoción.

ACTUACIÓN 4.- AD-1 “JARDINES DEL VAL”, CALLE CAZORLA.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler.

- **Nota en relación a las actuaciones 2 y 4:**

Estos suelos proceden de la cesión del Aprovechamiento Urbanístico de sus respectivos desarrollos urbanísticos (PP4 y AD-1 del PGOU de Andújar). A estos efectos, es de interés el contenido de los siguientes artículos del Plan Vive:

Artículo 22 (*Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento*):

“El 50 por ciento, o el porcentaje que establezca motivadamente el plan municipal de vivienda y suelo, de las viviendas o alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración (...), se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso (...) salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa.”

Artículo 25:

“1. El objeto de este programa es fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas (...).”

Artículo 28.2 (*Requisitos para el programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas*):

“a) Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, pudiéndose destinar a la venta o al alquiler.

b) Las promociones deberán estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida (...).”

Se propone la asignación única de la protección autonómica, vinculándose a los regímenes especial, general y precio limitado, pudiéndose destinar a la venta o al alquiler.

En cuanto a la obligación de destinar el 50% a viviendas en régimen especial, se propone aplicar la excepcionalidad contemplada en el artículo 22 transcrito, consiguiendo con ello mayor flexibilidad en la puesta en el mercado de suelo protegido. En cualquier caso, el número total de viviendas en régimen especial exigido ($50\% \text{ s/ } 26 + 15 = 20,5$), queda compensado con la reservas previstas en la Actuación 3 (15) y en la actuación 2 (6)

ACTUACIÓN 5.- POBLADO SAN JOSÉ DE ESCOBAR

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler, así como al *Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción*.

ACTUACIÓN 6.- POBLADO LOS VILLARES. ANTIGUO ALMACEN SINDICAL.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler, así como al *Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción*.

ACTUACIÓN 7. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS.

Objeto. Los Programas de ayudas a la rehabilitación, mejora y conservación de edificios y viviendas, pretenden establecer un cauce de colaboración económica con el ciudadano para el fomento de la recuperación del parque residencial y urbano, destinando determinadas partidas del presupuesto municipal para actuaciones diversas que van desde la rehabilitación (englobando ésta distintos programas), dentro de PLAN MUNICIPAL VIVIENDA y los Programas específicos que el mismo contempla; todo ello para conseguir una actuación global en el conjunto de la ciudad.

Regulación. Municipal

Procedimiento. El procedimiento que se seguirá para la recepción, estudio-evaluación, resolución de las solicitudes, denegación, así como la gestión y disposición de las ayudas, será el que se establezca en las Bases Reguladoras, que se basará en el nivel de exigencia contenido en la Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Andújar o en las específicas y convocatorias que se elaboren, en el marco de la tradicional actividad de fomento regulada en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones y la demás normativa de aplicación en materia de régimen local, tiene atribuidas competencias en materia de subvenciones dentro de su ámbito territorial. Asimismo, en virtud de la competencia genérica que en materia de vivienda le atribuye el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y de la demás normativa sectorial aplicable.

Financiación: Municipal/Plurianual, afectada al desarrollo del Plan Municipal de Vivienda para el período cuatrienal, comenzando el compromiso en la anualidad 2024 y condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente:

2024	2025	2026	2027
150.000	150.000	150.000	150.000

ACTUACIÓN 8. PROGRAMA AYUDAS AL ALQUILER.

OBJETO, CONDICIONES Y REQUISITOS: Objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, e incluidos en los grupos de especial protección, mediante el otorgamiento de ayudas en régimen de concurrencia competitiva, según las condiciones y requisitos que se recojan en las correspondientes bases y convocatorias.

ACTUACIÓN 9. VIVIENDAS EN VENTA EN LA UE-2 PP-4 (2ª FASE)

Ayudas para VIVIENDAS EN VENTA.

ACTUACIÓN 10. OTROS PROGRAMAS CON FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL

ACTUACIÓN. 10.1 PROGRAMA ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD. La actualización de la Ficha quedaría con el siguiente contenido:

Objeto. Fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afecten a sectores de la población en riesgo de exclusión social.

Regulación: Plan de Vivienda Autonómico

Procedimiento: Normativa de desarrollo del Plan Autonómico, Orden CFIOT

Financiación: Europea/Estatal/Autonómica.

ACTUACIÓN 10.2 PROGRAMA DE AYUDA A LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO Y LA INFRAVIVIENDA (anteriormente ACTUACIÓN S/N 2: INFRAVIVIENDA).

Infravivienda, el art. 13.2 de la Ley 1/2010 en su apartado e) establece como parte del contenido mínimo “las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda”.

El Plan Vive en el glosario de términos que figura como Anexo define lo que es este fenómeno:

Edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

- *Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.*
- *Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.*

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres fuentes de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar, la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado, su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

Aunque el derogado Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 establecía la generación de un instrumento denominado Mapa de la Infravivienda de Andalucía, sin embargo, dicho Mapa nunca llegó a elaborarse por la administración autonómica.

El nuevo Plan de Vivienda Autonómico, 2020-2030, define lo que denomina el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (en adelante, SIVA), como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía. Dentro del mencionado SIVA se incluye la elaboración de un diagnóstico de chabolismo e infravivienda a nivel andaluz sobre la base de la información que los municipios aporten a la Junta de Andalucía.

Para llevar el diagnóstico de la infravivienda el Plan Municipal de Andújar y las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios (elementos comunes) y Viviendas (elementos privativos) en él previstas detectan esta situación dada la intervención de los servicios técnicos municipales, al igual que las zonas ERACIS (Estrategia Regional de Intervención de Zonas Desfavorecidas). Así mismo, se ha detectado en la elaboración de los Programas 1 de los Fondos Next Generation “Rehabilitación de Barriadas”, la zona de Calle Verbena y Camino del Pino, como actuación necesaria de Intervención.

Objeto. La financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios en la delimitación del Área y Memoria, Programa: diagnóstico, Programa de Actuaciones y viabilidad técnica.

Regulación. PLAN ESTATAL

Procedimiento. Convocatoria Consejería de Infraestructuras, Fomento y Vivienda

Financiación. Estatal

ACTUACIÓN 10.3 Viviendas vacías ACTUACIÓN S/N 3, se reconduce al Programa del PLAN VIVIE “INCORPORACIÓN AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN, con el siguiente contenido:

PROGRAMA DE INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN (VULNERABILIDAD RESIDENCIAL)

Objeto: Incorporación de viviendas al parque público mediante captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de créditos, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas y sean ofrecidas libremente con el fin de incorporarlas al Parque Público de Viviendas posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el art. 5 del Plan VIVE.

Regulación: PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO

Procedimiento: Art. 64 Plan Vive

Financiación: autonómica

3. SUPRENSIÓN PLAN DE PROTECCIÓN LOCAL.

Consideradas las determinaciones de la LISTA referidas a *vivienda protegida*, y a la definición otorgada por el R-LISTA a este término, deberá entenderse que no podrán acogerse al Plan de Protección Local los terrenos provenientes de la reserva del 30% en los nuevos desarrollos urbanísticos, ni los bienes integrantes del patrimonio público del suelo. Ello afecta a la totalidad de las parcelas incluidas en el Plan de Vivienda adscritas al Plan de Protección Local, puesto que todas ellas provienen, o bien del 30% de reserva, o se incluyen en el patrimonio público municipal de suelo, por lo que pierden su efecto práctico los diversos programas del Plan de Protección Local referidos a la construcción de viviendas de nueva planta.

- Se propone la supresión del Plan de Protección Local, al quedar vacío de contenido por la nueva legislación urbanística antes enunciada, aunque se trasponen debidamente actualizadas algunas de sus determinaciones a las fichas del presente Plan. Es el caso de las ayudas para las promociones de obra nueva en suelo proveniente del Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento y aquellas situaciones creadas al amparo del Plan de Protección Local, como los supuestos de prohibición y sus excepciones.
 - Supuestos de excepcionalidad a la prohibición de enajenar la VPL, durante 15 años tras la calificación definitiva de la vivienda, a quienes se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:
 - a) Cualquier cambio en la situación laboral que motive el cambio de domicilio fuera del término municipal
 - b) Incremento de los miembros de la unidad familiar
 - c) Necesidad de algún miembro mayor de 65 años
 - d) Ser algún miembro víctima de la violencia de género
 - e) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar o de convivencia como son, entre otras, el fallecimiento, la discapacidad, la nulidad,

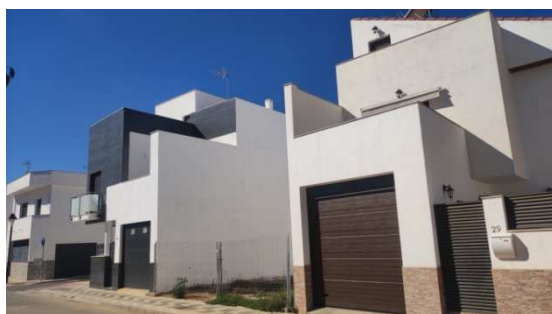
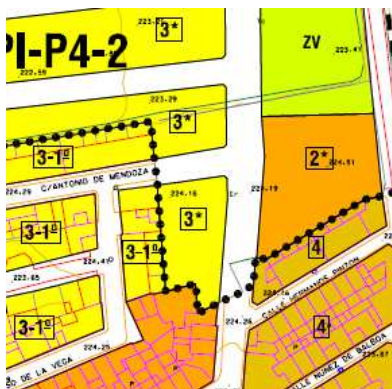
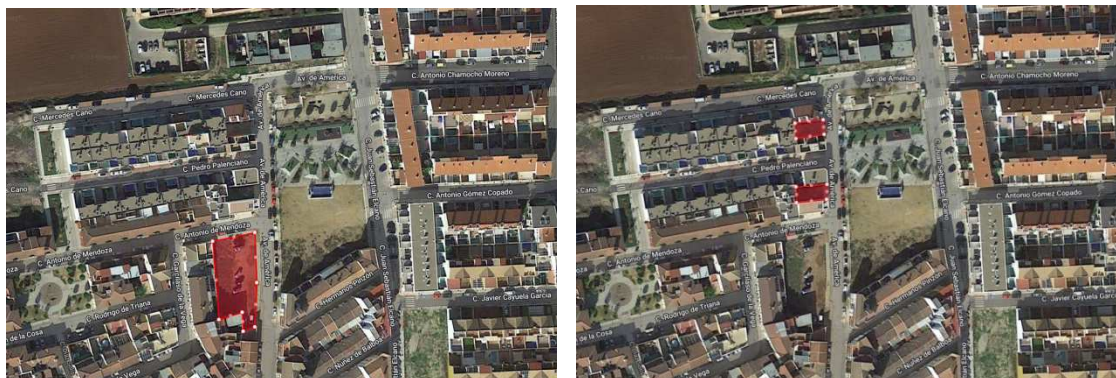
el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de hecho.

- f) Cuando las cuotas del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición superen la tercera parte de los ingresos familiares determinados de conformidad con lo que estable.
- Para el supuesto de que en el futuro se opte por lo establecido en el artículo 61.2 f) de la LISTA, en el sentido de que los suelos dotacionales podrán destinarse a alojamientos en régimen de alquiler cuya finalidad sea atender necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, el programa se ajustará a los perfiles recogidos en el artículo 5 del Plan Vive en Andalucía, que establece los colectivos de personas consideradas de especial protección.

Dichos alojamientos, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.6 del Plan autonómico de vivienda deberán calificarse en régimen de alquiler en las categorías de régimen especial, general o precio limitado, manteniendo la calificación de vivienda protegida mientras mantenga su condición de equipamiento en el planeamiento urbanístico.

4. MODIFICACIÓN FICHAS PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

ACTUACIÓN 1: Avenida de América – Parcelas 5 / parcelas 2.2 / 3.2



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024-2027

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Tipo de Suelo: URBANO (API-P4)

Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Parcelas resultante según Proyecto de Reparcelación (AD 01/03/2006):

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDÚJAR

Parcela Nº	Nº Referencia Catastral	Finca Registral	M2	Nº de Viviendas
5	77171E7VH0171N0001TZ	41.092	851,72	7

Parcela Nº	Nº Referencia Catastral	M2	Nº Viviendas
2.2 / 3.2	77171F8VH0171N 77171F4VH0171N	101,58 111,13	2

ACTUACIONES PREVISTAS

1.- ENAJENACIÓN DE PARCELA

Precio estimado de adjudicación:	167.966,46 €
Nº de Viviendas:	9
Precio estimado de parcela:	18.662,94 €

2.- LA PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE 7 VIVIENDAS PARA VENTA podrá ser:

La promoción podrá estar sujeta a lo establecido en la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler, así como al *Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción*.

En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), o autopromoción, y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva
- Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.

SUBVENCIÓN: 45.000 €

ACTUACIÓN 2: Avenida de América / Juan Sebastián Elcano



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024-2026

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Tipo de Suelo: URBANO (API-P4)

Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR

Parcelas resultantes según Proyecto de Reparcelación (AD 01/03/2006):

Parcela Nº	Nº Referencia Catastral	Finca Registral	M 2	Nº de Viviendas
6	77171E4VH0171N0001QZ	41.093	150,00	Comercial
7	77171E5VH0171N0001PZ	41.094	1.463,00	26
TOTAL			1.613,00	-----

ACTUACIONES PREVISTAS

1. Alternativamente:

1. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA REAL DECRETO 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DE DICHO PLAN.

Programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. El objeto de este programa es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

La promoción estará sujeta a lo establecido en la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El solar deberá destinarse a viviendas en régimen general o régimen en precio limitado, siempre que se reserve suelo para un mínimo de 6 viviendas en régimen especial, tanto en venta como en alquiler.

1.- ENAJENACIÓN DE PARCELA

Precio estimado de adjudicación:	367.159,80 €
Nº de Viviendas:	26
Precio estimado de parcela:	18.662,94 €

En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- **Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva**
- **Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.**

SUBVENCIÓN: 130.000 €

ACTUACIÓN 3 CALLE VERBENA



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024-2026

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Tipo de Suelo: URBANO. MANZANA CERRADA

Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR

Nº Referencia Catastral	Finca Registral	M 2	Nº de Viviendas
8117018VH0181N	10.758	567,84	15

ACTUACIONES PREVISTAS

1. Alternativamente:

1. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA REAL DECRETO 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DE DICHO PLAN.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDÚJAR

Programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. El objeto de este programa es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS V I V I E N D A S

La promoción estará sujeta a lo establecido en la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

La promoción deberá acogerse al régimen especial para el 100% de las viviendas, tanto en venta como en alquiler.

Precio estimado de adjudicación: 279.944,10 €

Nº de ~~Viviendas~~: 15

Precio estimado por parcela: 18.662,94 €

En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- **Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva**
- **Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.**

SUBVENCIÓN: 75.000 €

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDÚJAR,
ACTUACIÓN 4

AD-1 “Jardines del Val” C./ Cazorra



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024 – 2.027

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO AD-A1
Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR

M2	Edificabilidad m2	Nº de viviendas
381,53	1.466,86	15

ACTUACIONES PREVISTAS

1.- ENAJENACIÓN DE PARCELA

Precio estimado de adjudicación: 279.944,10 €

Nº de Viviendas: 15

Precio estimado por parcela: 18.662,94 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LA V I V I E N D A S

La promoción estará sujeta a lo establecido en la Ley13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler.

En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- **Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva**
- **Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.**

SUBVENCIÓN: 75.000 €

ACTUACIÓN 5: SAN JOSE DE ESCOBAR



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024 – 2.027

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO
Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Parcela Nº	Nº Referencia Catastral	Parcela Registral	Solar Edificable
1	6194814VH0069S0001IK	44.262	87 m2
6	6194808VH00069S000R	44.267	87 m2
7	6194809VH0069S0001DK	44.268	87 m2
8	6194810VH0069S0001KK	44.269	87 m2

ACTUACIONES PREVISTAS

1.-ENAJENACIÓN DE TERRENOS

Precio estimado de adjudicación total: 74.651,76 €
Nº de Viviendas: 4
Precio estimado por parcela: 18.662,94 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

La promoción podrá estar sujeta a lo establecido en la ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler, así como al *Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción*.

En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), o autopromoción, y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- **Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva**
- **Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.**

SUBVENCIÓN: 20.000 €

ACTUACIÓN 6: LOS VILLARES. Antigo Almacén Sindical



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024 – 2.027

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Clasificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO
Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Parcela registral	Nº Referencia Catastral	M2 solar	Solar Edificable m2	Nº Viviendas previstas
27.215	3793002VH1039S0001PK	1.773	360	4

ACTUACIONES PREVISTAS

1.- ENAJENACION DE PARCELAS

Precio estimado de adjudicación total: 74.651,76 €
Nº de Viviendas: 4
Precio estimado por parcela: 18.662,94 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

La promoción podrá estar sujeta a lo establecido en la ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020- 2030.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler, así como al *Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción*.

En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), o autopromoción, y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. . Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- **Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva**
- **Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.**

SUBVENCIÓN: 20.000 €

ACTUACIÓN 7: PROGRAMA MUNICIPAL REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS POR CONVOCATORIA



Objeto. Los Programas de ayudas a la rehabilitación, mejora y conservación de edificios y viviendas, pretenden establecer un cauce de colaboración económica con el ciudadano para el fomento de la recuperación del parque residencial y urbano, destinando determinadas partidas del presupuesto municipal para actuaciones diversas que van desde la rehabilitación (englobando ésta distintos programas), dentro de PLAN MUNICIPAL VIVIENDA y los Programas específicos que el mismo contempla; todo ello para conseguir una actuación global en el conjunto de la ciudad.

Regulación. Municipal

Procedimiento. El procedimiento que se seguirá para la recepción, estudio-evaluación, resolución de las solicitudes, denegación, así como la gestión y disposición de las ayudas, será el que se establezca en las Bases Regulatorias, que se basará en el nivel de exigencia contenido en la Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Andújar o en las específicas y convocatorias que se elaboren, en el marco de la tradicional actividad de fomento regulada en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones y la demás normativa de aplicación en materia de régimen local, tiene atribuidas competencias en materia de subvenciones dentro de su ámbito territorial. Asimismo, en virtud de la competencia genérica que en materia de vivienda le atribuye el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y de la demás normativa sectorial aplicable.

Financiación: Municipal/Plurianual, afectada al desarrollo del Plan Municipal de Vivienda para el período cuatrienal, comenzando el compromiso en la anualidad 2024 y condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente:

2024	2025	2026	2027
150.000	150.000	150.000	150.000

ACTUACIÓN 8 PROGRAMA. AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER



OBJETO, CONDICIONES Y REQUISITOS: Este Plan tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, e incluidos en los grupos de especial protección, mediante el otorgamiento de ayudas en régimen de concurrencia competitiva, según las condiciones y requisitos que se recojan en las correspondientes bases y convocatorias.

PROGRAMACION TEMPORAL: 2.024– 2.027

PRESUPUESTO PREVISTO:

ACT 8	PROGRAMA MUNICIPAL AYUDA EN MATERIA DE ALQUILER			
	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027
	60	60	60	60
Estimación	150.000	150.000	150.000	150.000

ACTUACIÓN 9 VIVIENDAS EN VENTA EN LA UE-2 PP-4 (2ª FASE)



CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Clasificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
 Tipo de Suelo: URBANIZABLE ORDENADO.
 Plan Parcial aprobado con fecha 18/09/2003
 Pendiente de Urbanización.
 Tipología vivienda: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Parcelas resultantes según proyecto de reparcelación (AD 01/03/2006):

Parcela Nº	Nº Referencia Catastral	Finca Registral	Solar Edificable m2	Nº Viviendas previstas
1	77171E3VH0171N0001GZ	41.088	1.239,36	12
3	77171E2VH0171N0001YZ	41.090	1.460,22	12

ACTUACIONES PREVISTAS

1.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

La promoción podrá estar sujeta a lo establecido en la ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020- 2030.

La promoción podrá acogerse a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precios limitado), tanto en venta como en alquiler.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDÚJAR

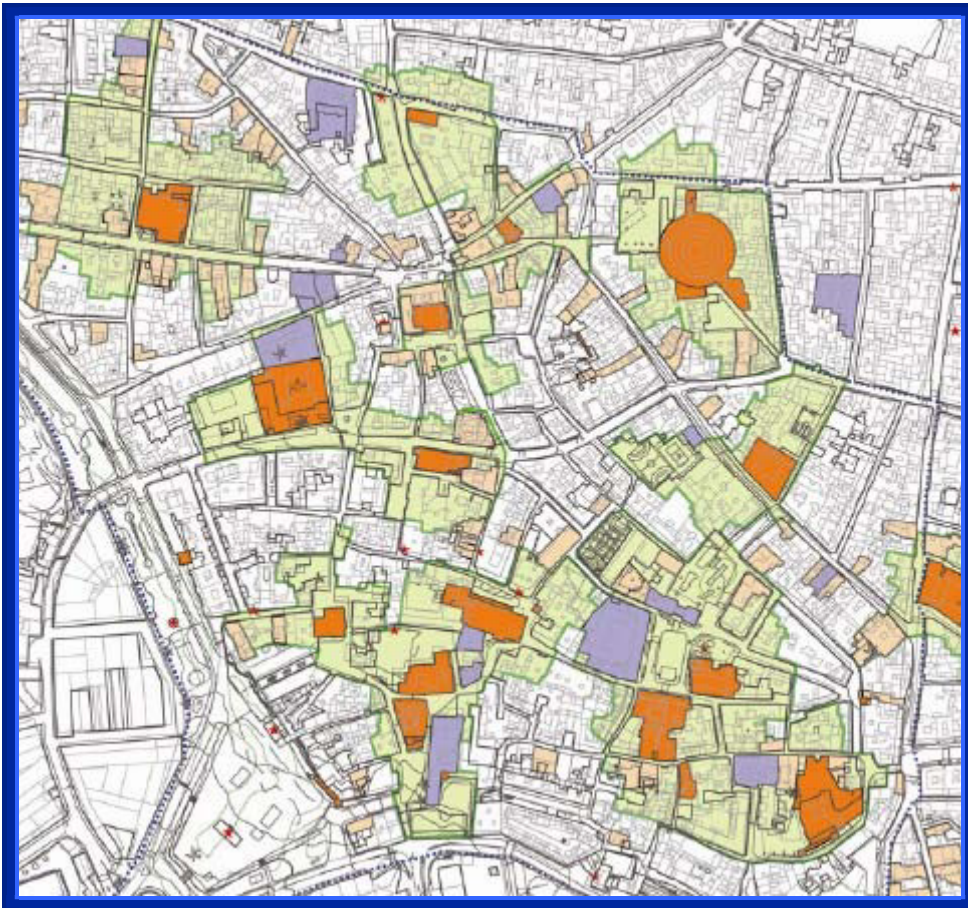
En el caso de promoción de viviendas en venta en cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado), o autopromoción, y al tratarse de suelos provenientes del Patrimonio Público Municipal, se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. . Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

- **Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva**
- **Documento que se acompañará: Escritura pública de la compraventa.**

SUBVENCIÓN: 120.000 €

ACTUACIÓN 10 OTROS PROGRAMAS CON FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

ACTUACIÓN 10.1 PROGRAMA. AREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD



Objeto. Fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afecten a sectores de la población en riesgo de exclusión social.

Regulación: Plan de Vivienda Autonómico

Procedimiento: Normativa de desarrollo del Plan Autonómico, Orden CFIOT

Financiación: Europea/Estatal/Autonómica

ACTUACIÓN 10.2: PROGRAMA DE AYUDA A LA ERRADICACIÓN DE INFRAVIVIENDA

El art. 13.2 de la Ley 1/2010 en su apartado e) establece como parte del contenido mínimo del Plan Municipal “las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda”.

El Plan Vive en el glosario de términos que figura como Anexo define lo que es este fenómeno:

Edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- *Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.*
- *Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.*

Para llevar el diagnóstico de la infravivienda el Plan Municipal de Andújar y las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios (elementos comunes) y Viviendas (elementos privativos) en él previstas detectan esta situación dada la intervención de los servicios técnicos municipales, al igual que las zonas ERACIS (Estrategia Regional de Intervención de Zonas Desfavorecidas). Así mismo, se ha detectado en la elaboración de los Programas 1 de los Fondos Next Generation “Rehabilitación de Barriadas”, la zona de Calle Verbena y Camino del Pino, como actuación necesaria de Intervención.

Objeto. La financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios en la delimitación del Área y Memoria, Programa: diagnóstico, Programa de Actuaciones y viabilidad técnica.

Regulación. PLAN ESTATAL

Procedimiento. Convocatoria Consejería de Infraestructuras, Fomento y Vivienda

Financiación. Estatal

Cuantía:

Adecuación: Hasta 5.000€/ vivienda (límite del 80% de la inversión).

Rehabilitación: Hasta 15.000€/vivienda (límite del 80% de la inversión).

Adquisición o nueva construcción: Hasta 50.000€/viv (límite del 80% de la inversión).

Urbanización y reurbanización: Hasta el 80% del coste de las obras.

Realojo: Hasta 5.000€/año (máximo 5 años) por unidad de convivencia.

Demolición: Hasta el 80% del coste de las obras de demolición.

Gestión y equipos técnicos: Hasta el 80% del coste de la redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información y de los costes asociados a la gestión de la actuación.

**ACTUACIÓN 10.3:
PROGRAMA DE INCORPORACION DE VIVIENDAS AL PARQUE
PÚBLICO PARA SU CESIÓN
(Vulnerabilidad residencial)**



Objeto: Incorporación de viviendas al parque público mediante captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de créditos, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas y sean ofrecidas libremente con el fin de incorporarlas al Parque Público de Viviendas posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el art. 5 del Plan VIVE.

Regulación: PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO

Procedimiento: Art. 64 Plan Vive

Financiación: autonómica

PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO

		RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO							
		ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN							
	Nº vdas.	RÉGIMEN PROMOCIÓN			PROGRAMA VIVIENDA		ESTUDIO ECONÓMICO		
		PÚBLICA	PRIVADA	MIXTO	Estatal	Autonómico PLAN VIVE	GASTOS	INGRESOS	PERIODO
ACT 1: Avda. América	9		9				45.000 €	167.966,46 € ENAJENACIÓN	2024-2027
ACT 2: Avda. América	26			26				FONDOS NEXT 1.300.000 € Subvención	2024-2026
ACT 3: C./ Verbena	15			15				FONDOS NEXT 750.000 € Subvención	2024-2026
ACT 4: AD-1 "Del Val"	15		15				75.000 €	279.944,10 € ENAJENACIÓN	2024-2027
ACT 5: San José Escobar	4		4				20.000 €	74.651,76 € ENAJENACIÓN	2024-2027
ACT 6: Los Villares	4		4				20.000 €	74.651,76 € ENAJENACIÓN	2024-2027
ACT 9 Avda. América (2ªFASE9)	21		21				120.000 €		2024-2025
ACT 12: Plaza Camping.	72	72							2024-2027
ACT 13: Avda. Sto. Reino	42	42							2024-2027
TOTAL	208	114	53	41			280.000 €	ENAJENACIÓN 354.595,86 € SUBVENCIÓN 2.050.000 €	

Nota:

* La valoración de las viviendas se ha realizado en base a una repercusión conforme al precio de referencia (artículos 19 y 20 PLAN VIVE), como precio máximo de venta, para el régimen general.

		RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO			
ACT 7:		PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN VIVIENDAS Y EDIFICIOS			
Nº REHABILITACIONES		AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027
		50	50	50	50
Estimación		150.000	150.000	150.000	150.000

		RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO			
ACT 8		PROGRAMA MUNICIPAL AYUDA EN MATERIA DE ALQUILER			
		AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027
		60	60	60	60
Estimación		150.000	150.000	150.000	150.000

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ANDÚJAR

PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) por definición normativa debe estar al servicio de las políticas de vivienda ya que su finalidad es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

Regulación normativa:

- art. 129.3.4 de la LISTA, para establecer su orden de prioridad, dentro del listado del inventario municipal del PMS conforme a la última actualización.
- art. 269.9 del RLISTA, sujeto a las modificaciones que se vayan produciendo anualmente, a los efectos de su actualización y coordinación que serán acordes con las diferentes políticas de suelo, local y autonómica.