# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ANDÚJAR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

JOSE LUIS MENA LOPEZ - ARQUITECTO

ENERO 2019

REVISION PMVS PARA APROBACION DEFINITIVA

REVISION PMVS PARA APROBACION DEFINITIVA

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDÚJAR

JUNTA DE ANDALUCIA

*PMVS subvencionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía*

Se realiza el presente documento de revisión del PMVS de Andújar para su aprobación definitiva.

# ÍNDICE GENERAL


## 1. INTRODUCCIÓN……5

**1.1. PRESENTACIÓN**

**1.2. ANTECEDENTES**

**1.3. MARCO LEGISLATIVO**

**1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS**

**1.5. EL MODELO DE CIUDAD DESEABLE**

**1.6. EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA**

**1.7. CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**

1.7.1. Carácter del PMVS. Planificación abierta
1.7.2. Objetivo central del PMVS

## 2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO……16

**2.1. INFORMACIÓN PRELIMINAR**

**2.2. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO**

2.2.1. Análisis de la población
2.2.2. Proyecciones de población
2.2.3. Proyecciones de hogares
2.2.4. Análisis de las necesidades de vivienda

**2.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA**

2.3.1. Características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda
2.3.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso
2.3.3. Viviendas deshabitadas
2.3.4. Vivienda pública
2.3.5. Oferta y mercado de vivienda

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

2.4.1. Análisis del Planeamiento General vigente
2.4.2. Estrategias, programación temporal y grado de desarrollo
2.4.3. Proyecciones de población y necesidades de vivienda
2.4.4. Capacidad residencial
2.4.5. Reserva de suelo destinado a vivienda protegida
2.4.6. Suelos de cesión de aprovechamiento urbanístico
2.4.7. Cuadros resumen
2.4.8. Conclusiones

**2.5. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA**

2.5.1. Patrimonio Municipal de Viviendas
2.5.2. Patrimonio Municipal de Suelo
2.5.3. Plazos de ejecución
2.5.4. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y previsiones de edificación / Rehabilitación.

**3. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS……..76**

**3.1. OBJETIVOS**

**3.2. ESTRATEGIAS DE CARÁCTER GENERAL**

3.2.1. Estrategias de acceso a la vivienda
3.2.2. Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial
3.2.3. Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía

**4. PPROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO……..84**

**4.1. MEMORIA**

**4.1.1. MEMORIA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS**

Capítulo 1.- Acceso a la vivienda en propiedad.
PROGRAMA 1.- Viviendas de protección municipal para uso propio.
PROGRAMA 2.- Viviendas de protección municipal para venta.
PROGRAMA 3.- Alojamientos Protegidos.

Capítulo 2.- Fomento de la Rehabilitación de viviendas y edificios.
PROGRAMA 4.- Protección municipal para Rehabilitación de viviendas y edificios por convocatoria.
PROGRAMA 5.- Protección municipal para Rehabilitación de viviendas y edificios. Obras de emergencia.

Capítulo 3.- Acciones sobre la ciudad.
PROGRAMA 6.- Áreas de Renovación Urbana.
PROGRAMA 7.- Protección municipal para la urbanización de terrenos.

Capítulo 4.- Actuaciones protegidas en materia de ayuda al alquiler.
PROGRAMA 8.- Ayudas en materia de Alquiler.

**4.1.2. PROPUESTAS DE VIVIENDA DE PROMOCION PÚBLICA**

**4.1.3. INDICE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS**

**4.1.4. FICHAS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS**

**4.2. VIGENCIA Y REVISION DEL PMVS.**

**4.3. EVALUACION ECONOMICO FINANCIERA DEL PMVS.**

**4.4. GESTION Y EVALUACION DEL PMVS.**

**5. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA……147**

**5.1. OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES**

**5.2. PROGRAMA DE PARTICIPACION**

**ANEXOS……..154**

**I. PLAN DE PROTECCION MUNICIPAL PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA**
**II. PLANOS**
**III. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO. INVENTARIO**

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Andújar desarrolla la política de vivienda y suelo en el municipio.

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía.

La situación de crisis económica ha afectado al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado, por la restricción de la necesaria financiación.

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

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planteamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos.

Partimos de varios instrumentos normativos:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de Marzo, por el que se regula el Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y las modificaciones recogidas la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda y la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

- Ley 5/2010 de 5 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y las modificaciones recogidas la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda y la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida.
- Decreto 1/2012 de 10 de Enero por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Municipales de Vivienda Protegida.
- Ordenanza Municipal por la que se aprueba el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (BOP., Jaén de 4 de diciembre de 2010).

Estas normativas configuran el cambio de rumbo, considerado necesario, que debe de darse a esta cuestión desde la perspectiva social que, necesariamente, tiene la vivienda.
Por ello, el PMVS define como objetivo prioritario realizar una oferta concreta y ordenada de vivienda protegida que dé respuesta eficaz a las necesidades de vivienda detectadas, ajustada a los programas e instrumentos regulados en el Plan Estatal y en el Plan Andaluz.

## 1.2. ANTECEDENTES

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda, aprobada por el Parlamento de Andalucía, entró en vigor tras la publicación en el BOJA nº 54, de 19 de marzo de 2010. En esta Ley se establecen las siguientes obligaciones para los Ayuntamientos:

- Establecimiento y mantenimiento del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- La aprobación de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su revisión al menos cada cinco años, en base a los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda.
- La aprobación del Planeamiento Urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.

En base a ello, el año de 2012 se aprueba el PMVS de Andújar, cuyas líneas maestras se fundamentaban en los siguientes apartados:

* Para la elaboración del Plan se tuvieron en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Andújar, constituido mediante Ordenanza Municipal aprobada definitivamente el 4 de diciembre de 2.009.

* Se determinaron las necesidades de vivienda, concretando la definición y cuantificación de actuaciones protegidas a promover, y las soluciones e intervenciones públicas a llevar a cabo, en base a la proyección de la población recogida en el PGOU: 39.476 habitantes para el escenario de 2017.

* El resumen de las necesidades de vivienda quedaba como sigue:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA** | **AYUNTAMIENTO VPO** | **JUNTA ANDALUCÍA VPO** | **TOTALES VPO** |
| | 161 | 114 | 275 |
| **SUELOS DE TITULARIDAD PRIVADA** | **VIVIENDAS LIBRES** | **VIVIENDA PROTEGIDA 30%** | |
| | 980 | 426 | 426 |
| | **980** | | **701** |
| **TOTALES LIBRES Y PROTEGIDAS** | **1.681 Viviendas** | | |

Tal y como se verá en el desarrollo del presente Plan de Vivienda, la cifra real queda muy lejos de la estimada.

* Para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida y mejora del parque existente, y en base al programa de protección local anexo al Plan de Vivienda, se programaban para un primer cuatrienio (2012-2016) las siguientes actuaciones:

**- U.E -2 PP-4**

Corresponde a un suelo de propiedad municipal, en el que se contemplaban tres grupos de actuaciones:

- 14 solares ya urbanizados, para su enajenación y protección de viviendas para uso propio. **Se ha procedido a la enajenación de 6 de los** solares (100% de la demanda), encontrándose las viviendas ya calificadas (terminadas o en curso de ejecución). El resto de los solares están en fase de licitación.

- 2 parcelas sin urbanizar, para su enajenación y protección de la urbanización y de viviendas en venta. **Se ha procedido a la enajenación de una de ellas, pendiente de recepción de la urbanización. Sobre los solares resultantes se han edificado 21 viviendas protegidas.** La parcela restante está pendiente de licitación.

- En la prolongación de la Avda. de América, se contemplaba la enajenación de un solar municipal para la construcción de 26 viviendas protegidas en venta. **La actuación no se ha desarrollado.**

**- C/ VERBENA**

Se contemplaba la enajenación de un solar municipal para la construcción de 15 viviendas protegidas en venta. **La actuación no se ha desarrollado.**

**- AD PP-3 C/ CAZORLA**

Se preveía la enajenación de un solar municipal para la construcción de 12 viviendas protegidas en venta. **El Ayuntamiento aún no ha adquirido la propiedad de la parcela, al no haberse desarrollado urbanísticamente.**

**- SAN JOSE DE ESCOBAR**

Tal y como se recogía en el Plan de Vivienda, se licitaron 8 parcelas para la construcción de viviendas de uso propio. **Se han calificado y construido 5 de ellas.**

**- LOS VILLARES**

Se sacaron a concurso 4 parcelas para viviendas en régimen de uso propio. **Sólo se adjudicó una de ellas, que no se ha construido.**

**- FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS.**

Se ha desarrollado el programa en los ejercicios 2016 y 2017, para un total de 154 viviendas.

- **ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA.**

No se ha delimitado ningún Área de Renovación Urbana.

* Con fecha 20 de Febrero de 2014, y como respuesta a lo recogido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2012, se aprobó la *MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANDÚJAR, REFERIDA A LAS PARCELAS CALIFICADAS COMO RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA, PARA SU DESTINO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN MUNICIAL.*

Dicho documento cuantificaba las reservas de suelo para viviendas protegidas en Andújar. Así:

- **Reserva en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado por imperativo del planeamiento**.

JUNTA DE ANDALUCÍA ..... 50 VDAS.
AYUNTAMIENTO ..... 371 VDAS.
PARTICULARES..... 371 VDAS.

- **Reserva en Suelo Urbano Consolidado.**

| LOCALIZACIÓN | Nº VDAS | OBLIGACIÓN VPO | TITULARIDAD |
|---|---|---|---|
| Plaza del Camping (C/ Pintor Aldehuela) | 72 | PPS | Junta de Andalucía |
| Avenida Santo Reino | 42 | PPS | Junta de Andalucía |
| Unifamiliar Prolongación Avda. América (API-P4) | 14 | PGOU | Ayuntamiento |
| Norte Barrio La Paz (API-P4) | 25 | PGOU | Ayuntamiento |
| Plurifamiliar Prolongación Avda. América (API-P4) | 58 | PGOU | Ayuntamiento |
| C/ Verbena | 15 | PPS | Ayuntamiento |
| C/ Velázquez (S.J. Escobar) | 8 | PPS | Ayuntamiento |
| Antiguo almacén sindical Los Villares | 7 | PPS | Ayuntamiento |
| API-P3 (frente a Piscina Cubierta) | 179 | PGOU | Privado |
| API-P5 (Camino del Calvario) | 140 | PGOU | Privado |

Ello arrojaba un total de 560 viviendas, de las cuales 319 serán promovidas sobre terrenos que en la actualidad son de propiedad particular, 114 de la Junta de Andalucía, y 127 del Ayuntamiento. En cuanto al régimen jurídico de estos suelos, en relación a de dónde viene derivada la obligación, tenemos:

- Obligación VPO derivada del PGOU: 416 vdas.
- Obligación VPO derivada del Patrimonio Público de Suelo: 144 vdas.

- **Total Reserva de Suelo VPO por imperativo del planeamiento.**

JUNTA DE ANDALUCÍA: 50 VDAS.
AYUNTAMIENTO: 468 VDAS.
PARTICULARES: 690 VDAS.

Las necesidades de vivienda acogidas al Plan Andaluz de Vivienda, según datos del Registro de Demandantes, se cifraban en 368 viviendas, frente al total de 1.208 ofertadas, con lo que la diferencia sería de 840 viviendas, con lo que se justificaba, a los efectos de lo contemplado en el citado art. 10 de la LOUA, que el 70% de las viviendas protegidas del municipio pudieran destinarse a un régimen de protección local.

En la actualidad, este cálculo se mantiene vigente, con lo que se propone un máximo del 70% sujetas a un régimen de protección local, en los mismos términos recogidos en la citada Modificación del PGOU.

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

* En Mayo de 2017 el Excmo. Ayuntamiento de Andújar acuerda proceder con el inicio de los trámites para la revisión y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS).

## 1.3. MARCO LEGISLATIVO

El artículo 47 de la Constitución española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada.

De la misma manera, la Constitución Española dispone que *los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*; de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, con competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y al amparo de su Estatuto de Autonomía, así como los Ayuntamientos, con competencias en vivienda pública, han ido haciendo efectivo este mandato constitucional.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ha regulado diversos instrumentos que facilitan la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos 30% del aprovechamiento objetivo residencial (en su redacción actual, el 30% de la edificabilidad residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente 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 objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Asimismo, conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, surge en el año 2010 la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, estableciendo la obligación de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS. La

Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Un PMVS es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

En definitiva, corresponde al Ayuntamiento de Andújar, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, sino también su competencia general, la puesta y marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Andújar.

El art. 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda regula el contenido mínimo de dichos planes y fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

a. Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).
b. Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
c. No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
d. Estar inscrito en el RPMDVP.

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todos aquellos, especialmente los y las jóvenes, a los que la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda, definiendo por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad,** poniendo límite al esfuerzo que la ciudadanía debe realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

Respecto al mercado de la vivienda libre, aunque la Ley no lo regula porque, evidentemente, no puede hacerlo, sí que establece a las Administraciones Públicas el deber de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.

- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.

- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

## 1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS

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

## 1.5. EL MODELO DE CIUDAD DESEABLE

El desarrollo integral del municipio de Andújar parte de la revisión del modelo existente sobre las premisas del modelo de ciudad deseable recogido en las Bases Metodológicas y definidas como deseables, tanto en la exposición de motivos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (POTA), que apuestan por un modelo de municipio continuo e integrado y denso, poniendo como ejemplo la estructura de la ciudad mediterránea.

Los rasgos de ese modelo deseable, extrapolado al municipio de Andújar, interior, en decrecimiento moderado, con reconocidos espacios naturales protegidos y con un gran patrimonio histórico y artístico, pueden ser:

- Un municipio compacto y densamente poblado, que conlleva un menor consumo de suelo y de energía.
- Población integrada social y funcionalmente, que evite la segregación espacial de la población de distintos niveles de renta y compatibilice distintos usos, lo que conlleva una menor conflicitividad social, menor consumo energético, mayor complejidad e interés del espacio urbano.
- Población sostenible ambientalmente, que haga un uso racional y sostenible del medio ambiente y del paisaje.
- Población democrática, es decir, con mecanismos democráticos que faciliten la construcción participativa de las decisiones técnicas.
- Población equipada, haciendo de ésta un espacio social, un espacio económico y un espacio vivido, a través de las dotaciones públicas y estableciendo criterios propios del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico y cultural.

## 1.6. EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

La vivienda constituye el núcleo y principal razón de ser del municipio, ya que la primera dimensión de los asentamientos urbanos es la de “hábitat” de los seres humanos. Desde la perspectiva del desarrollo sostenible, la vivienda tiene dos grandes vertientes: la primera como soporte vital de la ciudadanía y la segunda como tejido urbanizado y construido, factor fundamental en la sostenibilidad global del modelo urbano.

Por ello, el objetivo debe ser poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos, Como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.
La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden, antes que un mero factor de consumo.

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

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

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

## 1.7. CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

### 1.7.1. CARÁCTER DEL PMVS. PLANIFICACIÓN ABIERTA

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

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo.
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
    - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
    - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
    - Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.
    - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

### 1.7.2. OBJETIVO CENTRAL DEL PMVS

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

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Andújar aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y es coherente con el diseño del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica**. Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.

- **Estratégica**. Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento de Andújar.

- **Programática**. Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación. Se

formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación. En consecuencia, han colaborado distintas Áreas del Ayuntamiento, que han aportado los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda, en función de las necesidades en sus diversas vertientes.

El PMVS de Andújar, por tanto, se estructurará en tres bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.

# 2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El Estudio de necesidades de Vivienda Protegida de la ciudad de Andújar es uno de los documentos que integran el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Andújar.

El objetivo de este estudio es determinar las necesidades de vivienda para la ciudad de Andújar en su horizonte temporal. No obstante, el objetivo final o principal será determinar las necesidades de Vivienda Protegida.

Para realizar este estudio se analizan los siguientes aspectos:

- Análisis sociodemográfico y previsión del número de hogares
- Stock de viviendas existentes
- Perfil del demandante de vivienda protegida
- Colectivos en situación de riesgo o exclusión social.

Desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, las necesidades de vivienda están especialmente vinculadas a la evolución demográfica y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ser más rigurosos, lo que resulta más determinante a la hora de aproximarse a las necesidades de vivienda es la cantidad y la tipología de los hogares.

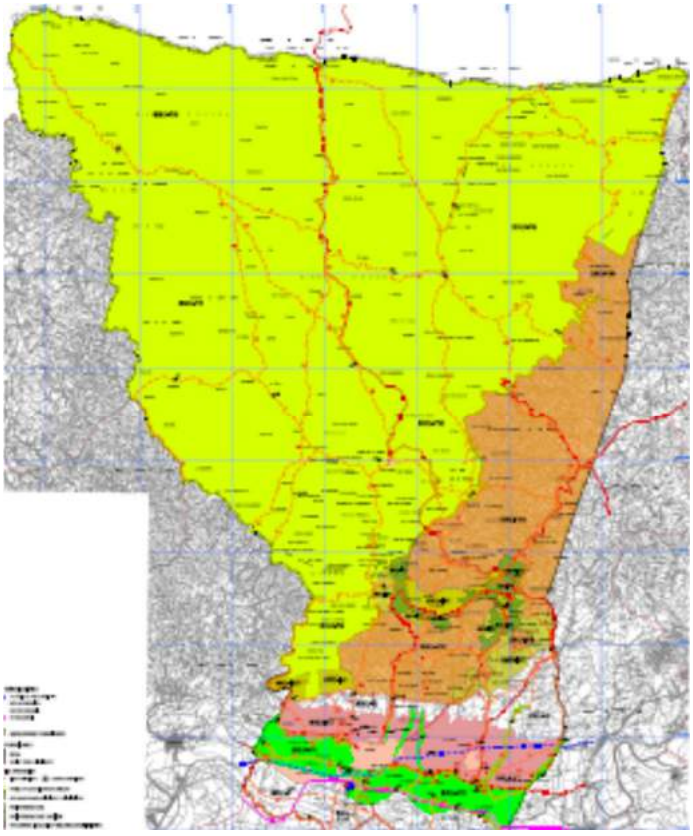
Los datos empleados para obtener las necesidades de vivienda parten de los registros aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y el padrón municipal de habitantes para establecer una estimación sobre la proyección de la población de Andújar.

En lo que respecta a la formación de nuevos hogares, su número se obtiene por aproximación en base a estudios ya existentes. El detalle de cada metodología se podrá ver en su correspondiente apartado. Asimismo, para la determinación de las necesidades de vivienda protegida, se tiene en cuenta el Registro de Demandantes que, junto con la proyección de nuevos hogares comentada, nos determina la demanda de viviendas y alojamientos protegidos.

## 2.1. INFORMACIÓN PRELIMINAR

El término municipal de Andújar se encuentra al norte de la provincia de Jaén. Cabecera de la comarca de la Campiña de Jaén, con casi 965 km² de superficie es el municipio con mayor extensión de toda la provincia. Ciudad industrial y bien comunicada, es la tercera más poblada de la provincia ya que cuenta con una población en el año 2.017 de 37.611 habitantes.

Su término municipal está dividido por el río Guadalquivir, quedando al norte el parque natural de la Sierra de Andújar perteneciente a Sierra Morena y al sur la vega y campiña.



*Término municipal de Andújar*

Su núcleo principal se encuentra a unos 212 metros de altitud, y a 78 km. de la capital (Jaén). Sus coordenadas geográficas son: 38° 2′ 21.25″ N, 4° 3′ 2.02″ W

De clima benigno, presenta las características definitorias del clima mediterráneo: acusado estiaje estival; máximo de temperaturas en los meses de julio y agosto, y mínimas en los meses de invernales; las precipitaciones presentan máximos en primavera.

El modelo territorial de distribución de los usos globales que se desarrollan en el municipio refleja una relación polarizada entre, por una parte, las actividades urbanas, localizadas en el núcleo de Andújar, y en menor medida en el Polígono Industrial "Ave María", y por otra el extenso medio rural incluyendo en él los cinco poblados de "colonización" Llanos del Sotillo, La Ropera, Los Villares, Vegas de Triana y San José de Escobar, el entorno del Santuario de la Virgen de la Cabeza en el corazón del *Parque Natural Sierra de Andújar* y los diseminados de zonas como Las Viñas, La Parrilla, etc.

Esta relación entre los ámbitos urbano y rural se produce a través de una red de carreteras locales con bajo nivel de servicio que, complementada con la de caminos rurales y vías pecuarias, proporciona una aceptable accesibilidad desde el núcleo principal y los poblados a las explotaciones agrarias en todo el término salvo la zona septentrional cuya vocación es la de conservar sus valores naturales, lo que aconseja mantener los actuales umbrales de accesibilidad para evitar su degradación.

La integración del núcleo urbano de Andújar en el sistema andaluz de ciudades se produce a través de los itinerarios A-4 de la Red de carreteras del Estado y A-311 (Andújar-Jaén) y A-305 (Andújar-Baena) de la Red Principal Intercomarcal de la Junta de Andalucía.

En el siguiente cuadro se refleja la cuantificación numérica de las características generales de la ordenación del núcleo de Andújar:

| | Hectáreas | VIVIENDAS |
|---|---|---|
| SUELO URBANO | 368,18 | 16.917 |
| SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | 31,36 | - |
| SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS | 64,61 | - |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL | 55,31 | 1.998 |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO | 9,38 | - |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL | 17,17 | - |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL | 21,56 | 539 |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADOTERCIARIO | 11,70 | - |
| SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL | 144,3 | - |
| AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO | 44,03 | - |

*Memoria del PGOU de Andújar. Año 2.010*

## 2.2. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO

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

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales y del trabajo de campo realizado por parte del equipo redactor del PMVS.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población, su situación actual y las tendencias en el municipio astigitano.

Una primera aproximación para la estimación de las necesidades de vivienda de la ciudad de Andújar se obtiene a partir de la proyección demográfica del municipio. En base a la evolución prevista de la población de la ciudad, desagregada por grupos de edad y sexo, puede obtenerse una previsión del número de hogares.

Para poder realizar las previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles; de este modo, se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado, el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente, aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

Con toda la información, se ha desagregado el crecimiento de la población en sus distintos componentes: fecundidad, mortalidad y migraciones, para poder analizarlos en profundidad y generar una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones. De esta

forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población, tanto en volumen como en su estructura.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por sexo y edad, determinándose así no solo la evolución del número de habitantes de la población, sino también de su estructura. También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas.

Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables sociodemográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y un ligero aumento de la emigración.

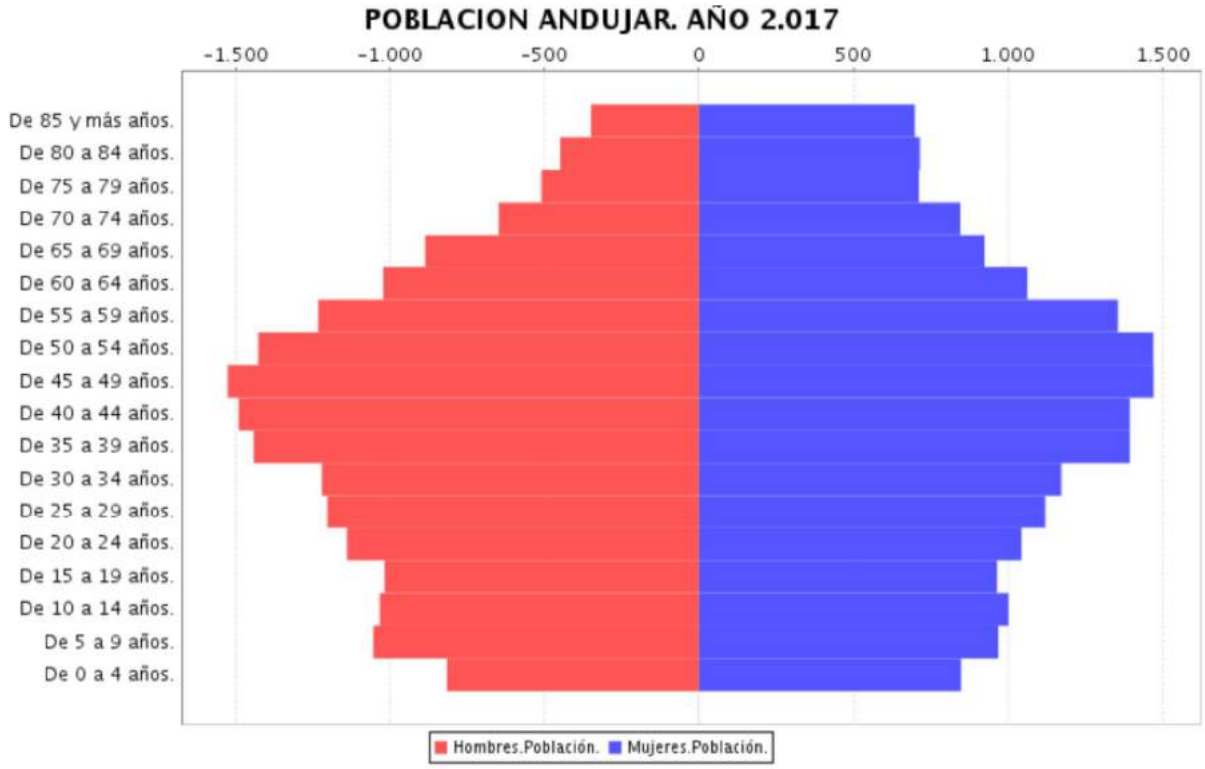
### 2.2.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

El término municipal de Andújar cuenta con una población de 37.611 habitantes a 1 de enero de 2017, según los datos publicados en el Padrón Municipal de Habitantes por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). A lo largo del período 2008-2012, la población de Andújar se ha mantenido con ligeros crecimientos y descensos en torno a la media de los 39.000 habitantes; sin embargo en el período 2013-2017, la población de Andújar ha decrecido a un ritmo anual negativo de (-0.80%). Este comportamiento en la variación de la población de Andújar es muy similar al del conjunto de la provincia de Jaén.

| Año | Andújar | | Provincia | |
|---|---|---|---|---|
| | Población de derecho | Variación Anual | Población de derecho | Variación Anual |
| **2008** | 38.979 | | 667.438 | |
| **2009** | 39.111 | 0,34% | 669.782 | 0,35% |
| **2010** | 39.171 | 0,15% | 670.761 | 0,15% |
| **2011** | 39.095 | -0,19% | 670.600 | -0,02% |
| **2012** | 39.008 | -0,12% | 670.242 | -0,05% |
| **2013** | 38.885 | -0,32% | 664.916 | -0,80% |
| **2014** | 38.549 | -0,86% | 659.033 | -0,89% |
| **2015** | 38.246 | -0,79% | 654.170 | -0,74% |
| **2016** | 37.975 | -0,71% | 648.250 | -0,90% |
| **2017** | 37.611 | -0,96% | 643.484 | -0,74% |

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

Para 2017, último dato disponible, la población de Andújar ha sufrido el mayor descenso (-0,96%) respecto al año anterior. Por género, el reparto entre mujeres y hombres inscritos en el padrón del municipio es equitativo (50,95% y 49,05% respectivamente), y su variación interanual respecto al año anterior, también se muestra negativa tanto para la población femenina, como para la masculina.




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

La población extranjera supone en el municipio, un 1,71% (644 habitantes) del total de población, un porcentaje inferior al de extranjeros empadronados en la Provincia, un 2,41%. En su distribución por géneros, se da una presencia similar entre hombres y mujeres extranjeros. Por procedencia, la mayor parte de los extranjeros son procedentes de Marruecos (33,54% de los extranjeros), siendo destacable también un gran colectivo, de edad más avanzada, procedente de países de la Unión Europea como Alemania, Francia y Reino Unido y que representa el 29,37%.

Respecto del componente migratorio, que en su variante de inmigración exterior ha cobrado, por su magnitud y novedad, una importancia creciente en los últimos años en España, su impacto en el municipio de Andújar está siendo evidente. Los inmigrantes registrados en el año 2.017 son 644 habitantes frente a los 929 emigrantes registrados. Este flujo de inmigrantes, que actualmente está compensando ampliamente la emigración que se produce desde el Municipio, podrá incidir positivamente, de mantenerse o incrementarse, en el crecimiento poblacional futuro a largo plazo de Andújar.

| | Año | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2007** | **2008** | **2009** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** |
| ANDUJAR | 36.250 | 36.541 | 36.632 | 36.734 | 36.673 | 36.624 | 36.449 | 36.162 | 35.833 | 35.550 |
| SOTILLO | 323 | 325 | 333 | 321 | 318 | 312 | 322 | 314 | 304 | 309 |
| ROPERA (LA) | 243 | 266 | 262 | 263 | 260 | 251 | 253 | 256 | 251 | 248 |
| VEGAS DE TRIANA | 172 | 168 | 168 | 160 | 155 | 157 | 153 | 156 | 164 | 167 |
| VILLARES (LOS) | 177 | 183 | 181 | 177 | 176 | 166 | 161 | 155 | 155 | 161 |
| SAN JOSE DE ESCOBAR | 157 | 161 | 164 | 164 | 165 | 167 | 167 | 166 | 159 | 160 |
| SANTUARIO V.DE LA CABEZA | 23 | 27 | 25 | 23 | 25 | 27 | 27 | 26 | 21 | 19 |
| DISEMINADO | 1.424 | 1.308 | 1.346 | 1.329 | 1.323 | 1.304 | 1.353 | 1.314 | 1.359 | 1.361 |

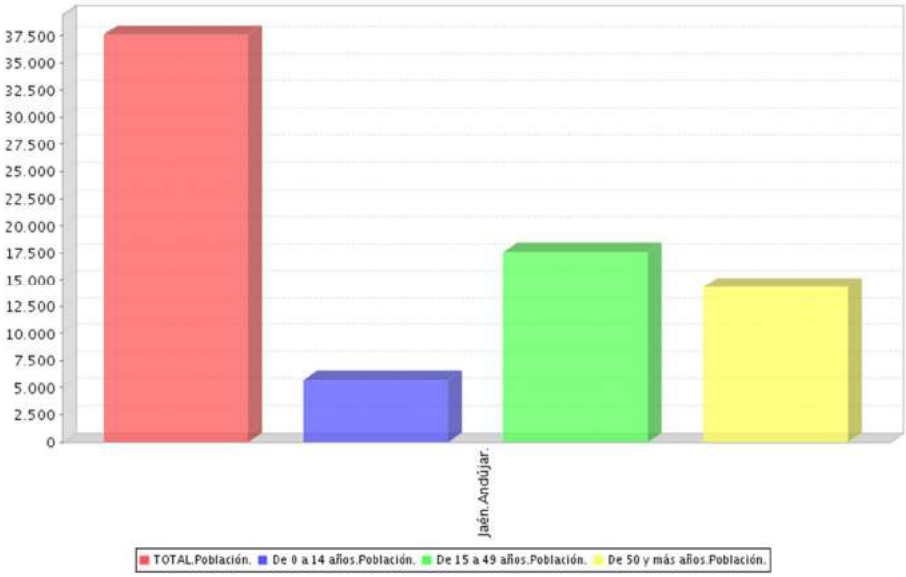
*Fuente: IECA. Evolución de la Población por núcleos de población y diseminado.*

| Edad | Hombres | Mujeres | Total |
|---|---|---|---|
| **0-4** | 815 | 848 | 1.663 |
| **5-9** | 1.053 | 969 | 2.022 |
| **10-14** | 1.033 | 1.001 | 2.034 |
| **15-19** | 1.016 | 965 | 1.981 |
| **20-24** | 1.139 | 1.043 | 2.182 |
| **25-29** | 1.202 | 1.121 | 2.323 |
| **30-34** | 1.219 | 1.173 | 2.392 |
| **35-39** | 1.441 | 1.394 | 2.835 |
| **40-44** | 1.489 | 1.394 | 2.883 |
| **45-49** | 1.524 | 1.471 | 2.995 |
| **50-54** | 1.425 | 1.470 | 2.895 |
| **55-59** | 1.232 | 1.355 | 2.587 |
| **60-64** | 1.021 | 1.063 | 2.084 |
| **65-69** | 886 | 924 | 1.810 |
| **70-74** | 647 | 845 | 1.492 |
| **75-79** | 510 | 712 | 1.222 |
| **80-84** | 448 | 715 | 1.163 |
| **85-** | 349 | 699 | 1.048 |
| **Total** | **18.449** | **19.162** | **37.611** |

*Fuente: IECA. Población en el municipio en el año 2.017.*

Del total de la población del municipio, teniendo en cuenta los tramos por edad, se observa que el grupo de las personas más jóvenes (0-14 años) representa el 15,21%, el grupo intermedio de personas (15-49 años) representa el 46,77% y el grupo de personas de edad más avanzada (50 o más) el 38,02% de la población.

El gran grupo de edad de la población en edad de trabajar (20-64 años) representa el 61,62%, es decir algo más de las tres quintas partes de la población.
La edad media de la población ha pasado de 39,5 años en 2.007 a 41,8 años en 2.016, suponiendo esto un incremento de edad de 2,3 años en un periodo de 10 años.




*Fuente: IECA. Padrón Municipal de Habitantes por grupos de edad. Año 2.017*

Indicadores demográficos

En cuanto al índice de dependencia, en el año 2017 ascendía al 49,50% (22,73% de la población infantil y 26,77% de la población envejecida).

| | Indice Dependencia Juvenil | Indice Dependencia Senil | Indice Dependencia Global | Indice Envejecimiento | Indice Tendencia Nacimientos | Indice Recambio Población Activa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 22,73% | 26,77% | 49,50% | 87,46% | 82,24% | 105,20% |

*Fuente: IECA. Análisis y Prospección Excmo. Ayuntamiento de Andújar.*

La evolución futura de la población del municipio de Andújar, en base a los indicadores demográficos de la evolución de los últimos años, muestra una tasa de envejecimiento del 87,46%. Este valor de este indicador supone que la población menor de 20 años es superior a la población mayor de 64 años, por lo que el mantenimiento o reposición de la población actual está asegurado a los niveles actuales.

Por otro lado la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles de Andújar, la reposición de la población activa se situaría en un 105,20%, por lo que el mantenimiento de la población activa estaría garantizado con la actual población en edad de trabajar en la localidad, y así mismo el municipio soportaría una carga familiar y social del 49,50%, según el indicador de dependencia global para 2017.

Por último el indicador tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, para Andújar muestra un valor del 82,24%. Este valor del indicador

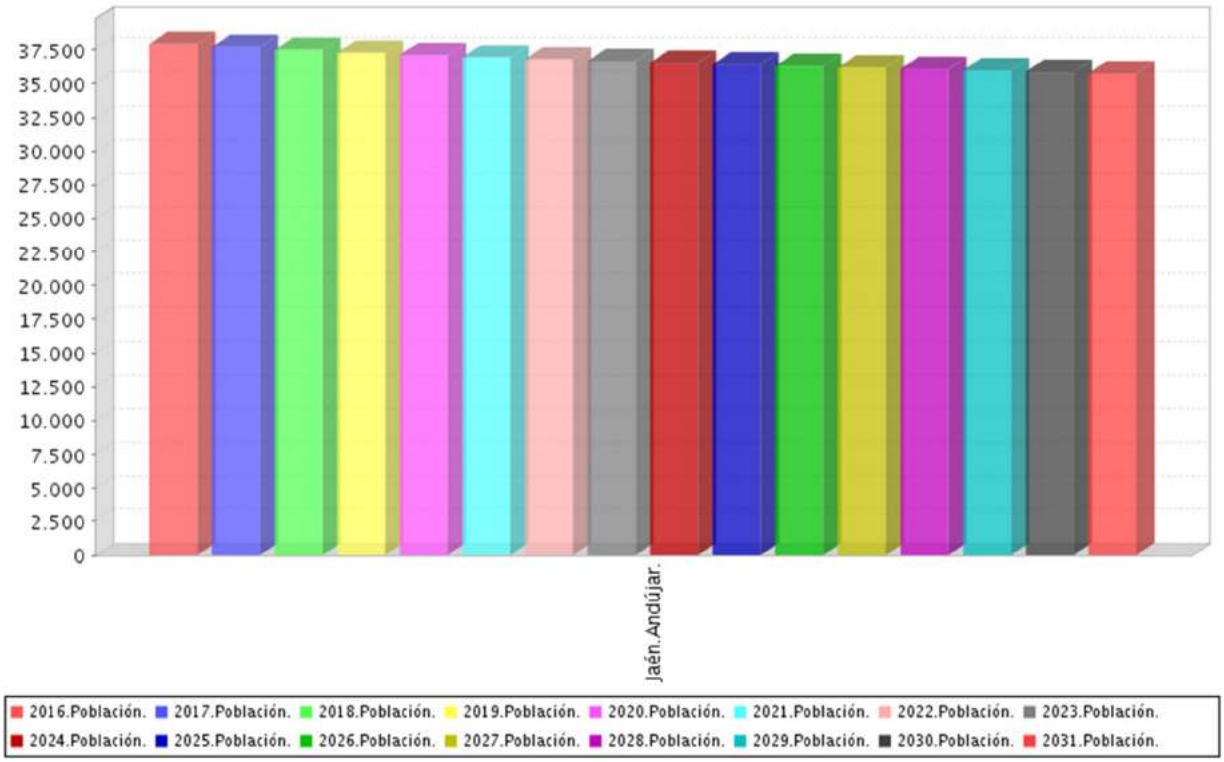
se sitúa por debajo del 100%, por lo tanto la tendencia de nacimientos ofrece unas expectativas de población futura menos positivas que el resto de indicadores, siempre y cuando las generaciones futuras mantengan su residencia en el municipio. El número de nacimientos en el año 2.017 es de 328 frente a las 355 defunciones registradas.

### 2.2.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

El municipio de Andújar, como ya se ha analizado en la evolución de la población a lo largo del período 2008-2017, ha pasado de 38.979 habitantes a 37.611 personas en 10 años lo que supone un crecimiento negativo total (-2,99%). Para la elaboración de las proyecciones de población de Andújar se han considerado tanto esta evolución como los datos obtenidos de trabajos de elaboración de la "Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2016-2031", del IECA.

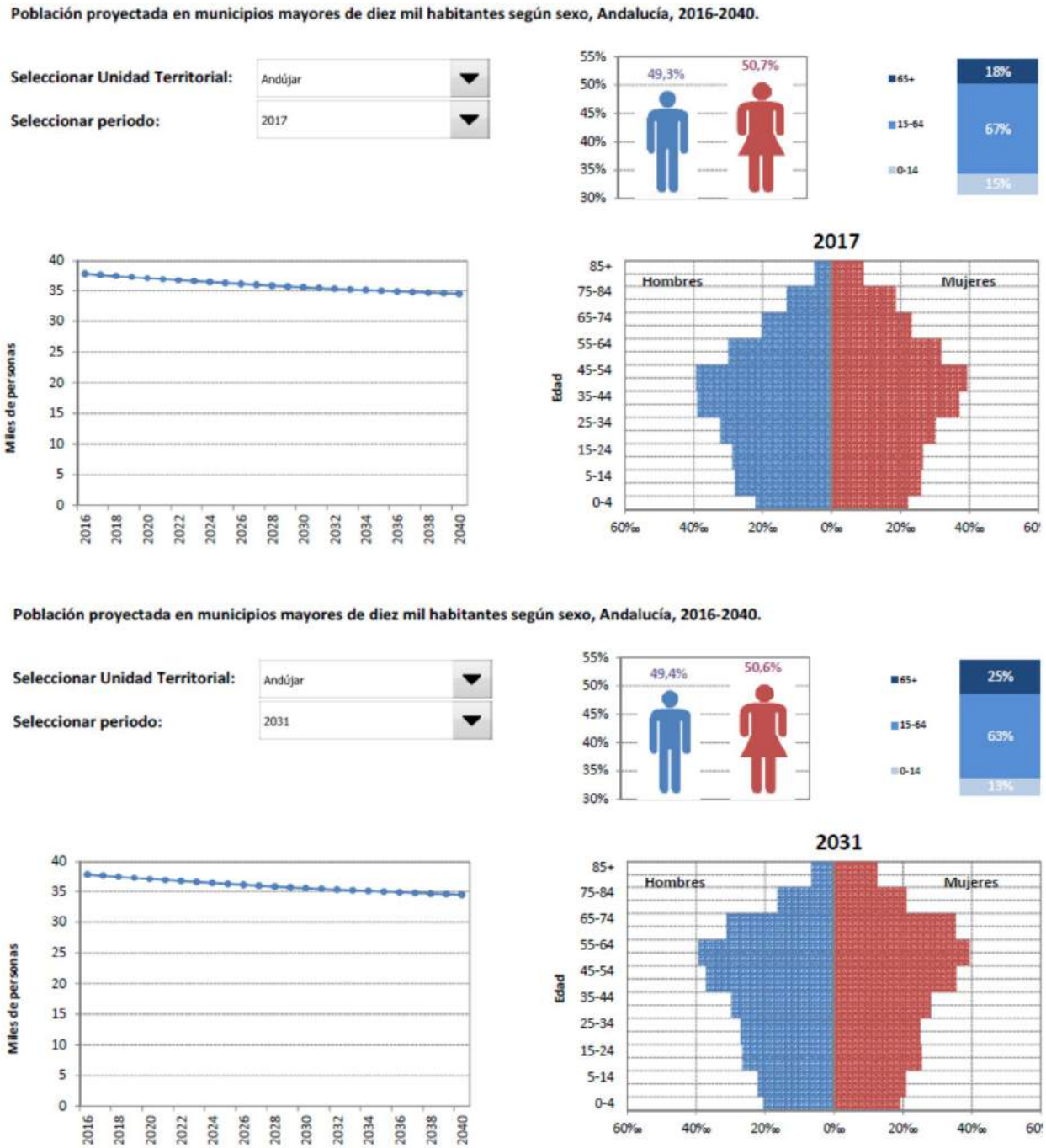
También hemos usado la aplicación "Proyecciones de Población" facilitado por el Servicio de Informática del IECA, desarrollada para obtener los resultados de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070".

Tomando como base dichos trabajos se estima que la población de Andújar, para las próximas décadas se situaría alrededor de los 35.500-36.000 habitantes con un ritmo medio decreciente (-0,27%). Así para el año 2020 la población alcanzaría los 37.139 habitantes y en los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para el año 2025 una población de 36.449 habitantes y por último en el año 2031 la población de Andújar se situaría en 35.788 personas.




*Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "* Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes, Andalucía, 2016-2031*" del IECA.*

Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales también se mantienen en una tendencia descendente para toda la serie proyectada en una tasa interanual decreciente (-0,27%).




*Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "* Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2016-2040*" del IECA. Análisis y Prospección, Excmo. Ayuntamiento de Andújar.*

La distribución de la población por tramos de edad muestra, para el periodo 2017-2031, que la población de 0-14 años en relación al total va decreciendo, así del 15,21% en 2017 se pasa a un 13,00% en el año 2.031 según las estimaciones proyectadas.

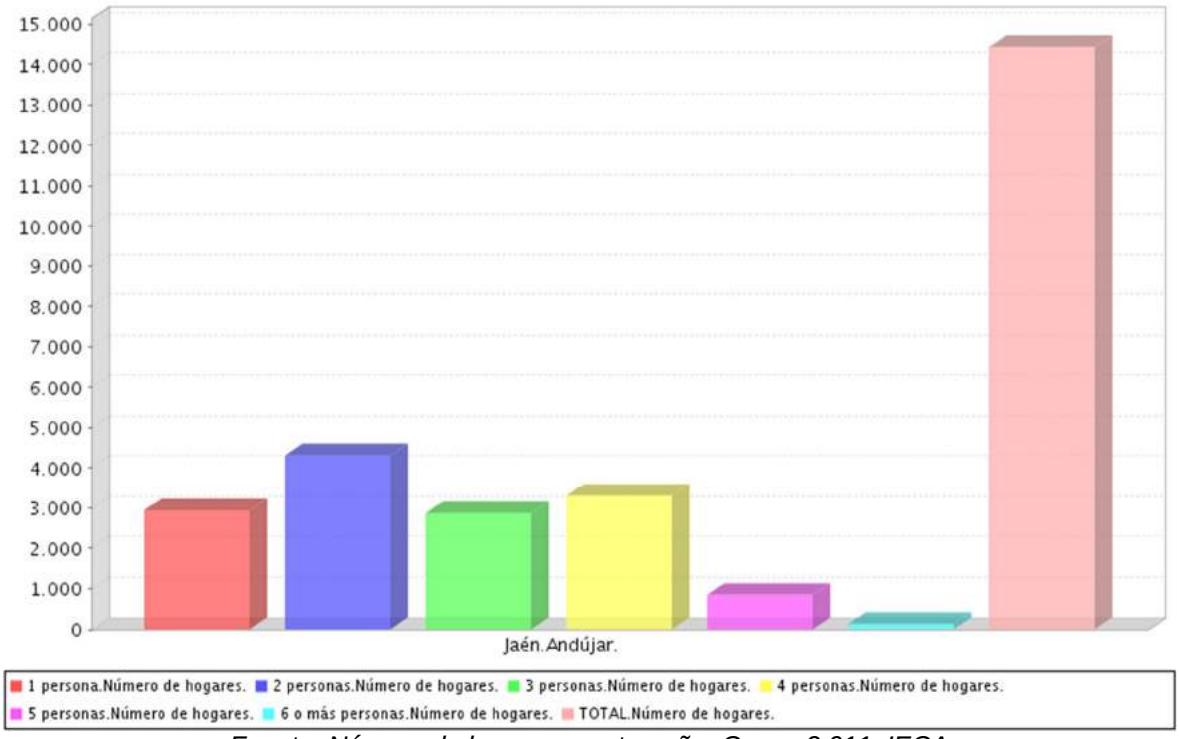
Donde realmente se observan cambios importantes, en la estructura de la población a lo largo del tiempo, son en los otros dos tramos de población. Por un lado, la población en edad de trabajar, de 15 a 64 años, y por otro, el grupo de población más envejecido, de 65 y más años.

En relación a la población en edad de trabajar, se observa un fuerte descenso sobre el total de la población, con una diferencia de unos 4 puntos porcentuales entre el inicio y el final del período proyectado. Así en 2017 se estima que la población en edad de trabajar supondría el 67,00% de la población de Andújar, y 15 años después la población potencialmente activa alcanzaría el 63,00%. Ese descenso en la población en edad de trabajar además viene acompañado de una tendencia creciente de la población de mayor edad. En este sentido a lo largo de todo el período estimado, esta población más envejecida se estima que pasaría de suponer un 18,00% del total de la población en 2017, a un volumen del 25,00% en 2031.

### 2.2.3. PROYECCIONES DE HOGARES

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial, ha supuesto elaborar una metodología de proyección municipal a través de métodos indirectos. Estos métodos relacionales han tomado como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Asimismo, las proyecciones de hogares realizadas para el municipio de Andújar, se han contrastado con los datos de población obtenidos a partir de los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070" del IECA para mantener su coherencia. El alcance de esta metodología es orientar las tendencias de los futuros hogares del municipio y como tal han de ser tenidos en cuenta.

| | Tamaño del hogar principal | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **1 persona** | **2 personas** | **3 personas** | **4 personas** | **5 personas** | **6 o más** | **TOTAL** |
| Territorio | **N. hogares** | **N. hogares** | **N. hogares** | **N. hogares** | **N. hogares** | **N. hogares** | **N. hogares** |
| Andújar | 2.945,0 | 4.316,0 | 2.873,0 | 3.311,0 | 853,0 | 133 | 14.431,0 |




*Fuente: Número de hogares por tamaño. Censo 2.011. IECA*

Esta proyección sobre la evolución futura de las estructuras de los hogares se desarrolla en el espacio temporal de 2017 a 2035, dado que es el espacio temporal de las últimas estimaciones de hogares realizadas por el IECA a nivel provincial.

Como hemos visto la proyección de la población de Andújar es similar al conjunto de la provincia de Jaén, por tanto al carecer de datos sobre la proyección de hogares en Andújar tomaremos las variaciones porcentuales que si existen sobre el conjunto de la provincia de Jaén y sobre la capital.

| Año | Andújar | | Provincia | |
|---|---|---|---|---|
| | Hogares principales | Variación Anual | Hogares principales | Variación Anual |
| **2017** | 14.431 | | 245.925 | |
| **2018** | 14.440 | 0,066% | 246.089 | 0,066% |
| **2019** | 14.443 | 0,026% | 246.153 | 0,026% |
| **2020** | 14.435 | -0,049% | 246.031 | -0,049% |
| **2021** | 14.444 | 0,067% | 246.197 | 0,067% |
| **2022** | 14.376 | -0,47% | 245.038 | -0,47% |
| **2023** | 14.423 | 0,33% | 245.854 | 0,33% |
| **2024** | 14.417 | -0,04% | 245.756 | -0,04% |
| **2025** | 14.411 | -0,036% | 245.667 | -0,036% |
| **2026** | 14.400 | -0,07% | 245.494 | -0,07% |

*Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2014 – 2035 IECA Análisis y Prospección, Excmo. Ayuntamiento de Andújar.*

Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares se mantiene estable pese al decrecimiento de la población en el periodo de 10 años estimado, con un ritmo medio de un -0,21% y un descenso de 31 hogares.

En esta tendencia estable en el número de hogares frente al ritmo de decrecimiento de la población para el mismo periodo, influyen varios factores como los movimientos poblaciones, cuya proyección mostraba para 2017-2035 un ritmo decreciente y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes al reducirse el número medio de habitantes por hogar y por la circunstancia de que los emigrantes son por motivos laborales quedando el resto de familia en el hogar. En este sentido, en 2017 el número de hogares existentes es de 14.431 hogares hasta los 14.400 hogares en el año 2.026

En cuanto a la distribución de los tamaños de las viviendas en el total de hogares, la proyección estimada muestra que los de dimensión de 1 ó 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas.

Esta tendencia de descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños se observa en todos los años estimados, debido a la tendencia en las condiciones de vida y de reducción del número de personas que viven bajo un mismo techo.

| Año | Andújar | | Jaén | |
|---|---|---|---|---|
| | Hogares principales 2017 | Hogares principales 2026 | Hogares principales 2017 | Hogares principales 2026 |
| **1 persona** | 2.945 | 3.249 | 58.324 | 64.362 |
| **2 personas** | 4.316 | 4.688 | 69.218 | 75.195 |
| **3 personas** | 2.876 | 2.817 | 50.267 | 48.889 |
| **4 personas** | 3.311 | 2.956 | 54.641 | 48.456 |
| **5 o mas personas** | 986 | 690 | 13.476 | 8.591 |

*Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2031 IECA Análisis y Prospección, Excmo. Ayuntamiento de Andújar.*

Esta tendencia de descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños se observa en todos los años estimados, debido a la tendencia en las condiciones de vida de reducción del número de personas que viven bajo un mismo techo. En este sentido los hogares con una sola persona en 2017 suponen el 20,40 del total de hogares y según las previsiones en 2.026 serán el 22,54. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2017 de ser un 29,90% de los hogares, al 32,55% en 2026. Por el contrario, los hogares de 3 personas descienden en el total de hogares, pasando del 19,93 en 2017 al 19,56 en 2026. Siguiendo esta tendencia, los hogares de 4 personas alcanzan el 22,94 del total en 2017 para pasar a un 20,52 en 2026, y por último, los hogares de 5 o más personas suponen el 6,83% de la totalidad de viviendas y se reduce al 4,79 en el último año 2.026.

### 2.2.4. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

**REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA**

El Pleno de la Corporación Municipal con fecha de 15 de Octubre de 2009 aprobó la Ordenanza Municipal por la que se establecen las bases de constitución del Registro Público Municipal de demandantes de Viviendas Protegidas de Andújar, tras el periodo de exposición sin alegaciones, se entiende aprobado definitivamente mediante la publicación en el BOP nº 279 de 4 de diciembre de 2009.

La Ordenanza del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida fue elaborada por los Servicios Técnicos del Área Municipal de Urbanismo. La Ordenanza establece:

- El procedimiento y los criterios específicos de adjudicación de las viviendas protegidas en Andújar.

- Define el sistema combinado de antigüedad según empadronamiento y registro, y de baremación según circunstancias personales, familiares y económicas de la unidad familiar, como procedimiento en los criterios de selección de las personas adjudicatarias. Una vez realizara la baremación se hará una lista ordenada priorizada de demandantes que se pondrá a disposición del promotor de vivienda protegida cuando haya obtenido la calificación provisional de VP.
- Los criterios de baremación para las viviendas de carácter social que se adjudiquen por este sistema
- El modelo normalizado de solicitud de inscripción.

El RPMDVP de Andújar se encuentra en funcionamiento desde entonces y se encuentra ubicado actualmente en las dependencias municipales situadas en Plaza de España nº 1, donde los interesados pueden acudir en horario de 9 a 14 horas.

La aprobación del listado ordenado priorizado de demandantes conforme a la puntuación alcanzada es la pieza fundamental en la adjudicación de las viviendas, ya que de una manera reglada permite adjudicar las viviendas sin ningún componente de arbitrariedad, siendo además dicho listado público, y pudiendo presentar las reclamaciones que estimen oportunas los solicitantes, con el objetivo de actualizar sus datos.

En cuanto al número de solicitudes y estado de la inscripción a origen, el RPMDVP de Andújar a fecha de 11 de Mayo de 2018, existen 533 solicitudes de alta y 469 inscripciones, de las cuales están activas 180, 37 canceladas por adjudicación, 90 canceladas por la administración y 31 cancelada por el usuario.

| SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIÓN A ORIGEN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nº de solicitudes** | **Nº de inscripciones** | **Inscripciones activas** | **Inscripciones canceladas por adjudicación** | **Inscripciones canceladas por Administración y usuarios** |
| 533 | 469 | 180 | 37 | 121 |

Se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para dar a conocer a la Administración las necesidades respecto a la vivienda protegida.

Sistema de Selección de demandantes (Art. 8)

El sistema de selección para la adjudicación de viviendas está establecido en artículo 8 del RPMDVP de Andújar conforme a los siguientes criterios:

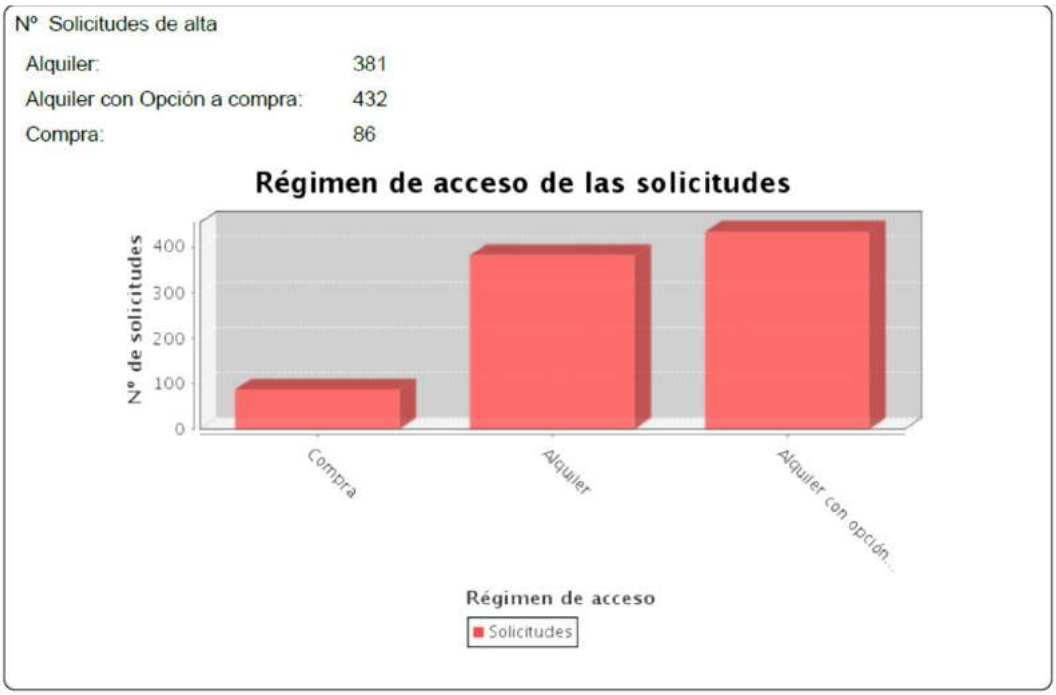
- Inscripción en el RPMDVP.
- Cumplimiento de los requisitos establecidos para el acceso al programa de la vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.
- Para establecer el orden de preferencia de los demandantes de VP se realiza un baremo de puntuación que contempla las circunstancias familiares, personales y económicas según el Anexo I. En dicho baremo se puntuará la antigüedad de la fecha de empadronamiento, obteniendo la mayor puntuación las personas víctimas de violencia de género y las personas emigrantes retornadas. Se regula asimismo los casos de empate de puntuación entre demandantes con los siguientes criterios objetivos: supuestos en los que en la solicitud concurran más Grupos de Especial Protección, la antigüedad en el Registro, y por último en caso de existir empate se procedería al sorteo entre los seleccionados no suplentes.

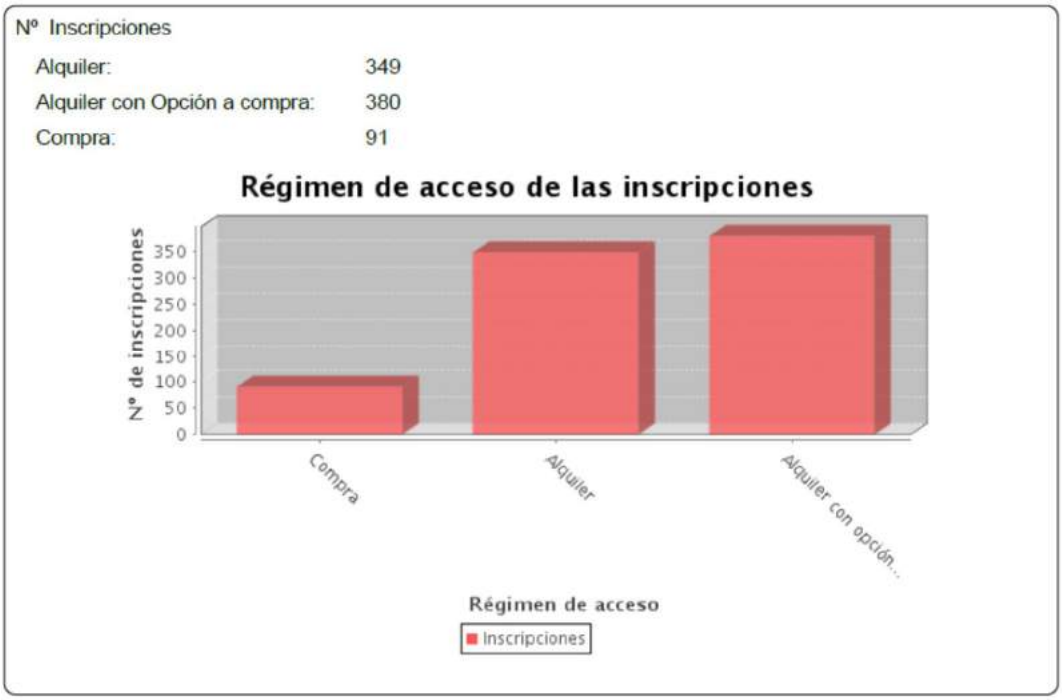
Sistema de Selección de demandantes (Art. 9)

El promotor de VP solicitará al RPMDVP una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de VP y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción.
En el plazo de 10 días desde la solicitud el Registro Público elaborará una lista con tanto demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estarán ordenados de forma priorizada de acuerdo a los criterios del artículo 8, asimismo se elaborará una lista de demandantes suplentes que igualmente estará priorizada. En el plazo de 5 días el Registro comunicará a los demandantes que han sido seleccionados y emitirá un certificado a favor del demandante. Una vez adjudicada la vivienda al demandante, el promotor lo comunicará al Registro en un plazo de 10 días.
Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

**Régimen de Acceso o Tenencia**:

Se observa que respecto del número de solicitudes de alta para el acceso a una vivienda protegida, la mayor parte de los demandantes optan en un 90,43% por el alquiler y/o el alquiler con opción a compra y el restante 9,56% por la compra.



### Nivel de Ingresos

El índice tomado como referencia a efectos de determinación de la cuantía de los ingresos familiares o de convivencia es el IPREM, que tiene un valor para el año 2.018 de 537,84 € y un valor anual de 7.519,59 (14 pagas).

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

Los ingresos familiares declarados por las unidades familiares o de convivencia en el Registro de Demandantes de Andújar son escasos; el 86,09 % de los demandantes no llega a 1 vez IPREM**,** el 8,40 % se encuentra entre 1 y 1,50 veces el IPREM y el 5,51% son demandantes que cuentan con ingresos superiores al 1,50 veces el IPREM.

***Nº Solicitudes de alta***

| | Alquiler | Alquiler con Opción a compra | Compra |
|---|---|---|---|
| Nº veces IPREM entre 0 y 0,99 | 328 | 339 | 25 |
| Nº veces IPREM entre 1 y 1,49 | 32 | 53 | 23 |
| Nº veces IPREM entre 1,5 y 1,99 | 14 | 25 | 21 |
| Nº veces IPREM entre 2 y 2,49 | 2 | 5 | 7 |
| Nº veces IPREM entre 2,5 y 2,99 | 3 | 9 | 7 |
| Nº veces IPREM entre 3 y 3,49 | 1 | 1 | 1 |
| Nº veces IPREM entre 3,5 y 3,99 | 0 | 0 | 1 |
| Nº veces IPREM entre 4 y 4,49 | 1 | 1 | 0 |
| Nº veces IPREM mayor de 4,5 | 0 | 0 | 2 |
| No se calculará el IPREM | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 381 | 432 | 86 |

***Nº Inscripciones***

| | Alquiler | Alquiler con Opción a compra | Compra |
|---|---|---|---|
| Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99 | 30<br>0 | 301 | 31<br>(*) |
| Nº veces IPREM entre 1 y 1,49 | 29 | 45 | 22 |
| Nº veces IPREM entre 1,5 y 1,99 | 16 | 23 | 24 |
| Nº veces IPREM entre 2 y 2,49 | 2 | 4 | 7 |
| Nº veces IPREM entre 2,5 y 2,99 | 1 | 6 | 5 |
| Nº veces IPREM entre 3 y 3,49 | 1 | 1 | 1 |
| Nº veces IPREM entre 3,5 y 3,99 | 0 | 0 | 0 |
| Nº veces IPREM entre 4 y 4,49 | 0 | 0 | 0 |
| Nº veces IPREM mayor de 4,5 | 0 | 0 | 1 |
| No se calculará el IPREM | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 349 | 380 | 91 |

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

| JOV | MAY | FMP | VVG | VT | RUP | EMI | DEP | DIS | RIE | UF | FI | DP | CAS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 326 | 13 | 25 | 13 | 0 | 54 | 0 | 2 | 47 | 116 | 2 | 0 | 1 | 0 |

| JOV | MAY | FMP | VVG | VT | RUP | EMI | DEP | DIS | RIE | UF | FI | DP | CAS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 275 | 14 | 21 | 10 | 0 | 43 | 0 | 3 | 43 | 111 | 2 | 0 | 1 | 0 |

**Grupos de especial protección:**

Los grupos de especial protección inscritos que más demandan Vivienda Protegida son los jóvenes menores de 35 años (275 inscripciones), las personas en situación de riesgo de exclusión social (111 inscripciones), las personas procedentes de otros países (43 inscripciones) y personas con alguna discapacidad (43 inscripciones).

En cuanto al tamaño de la unidad familiar, las 469 inscripciones suman un total de 1.125 habitantes demandantes de Vivienda Protegida.

**Según tipo de vivienda:**

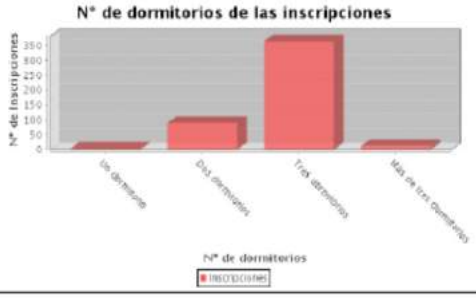
Nº DE DORMITORIOS

Nº Solicitudes de alta

| | |
|---|---|
| Un dormitorio: | 5 |
| Dos dormitorios: | 97 |
| Tres dormitorios: | 417 |
| Más de tres | 14 |
| TOTAL | 533 |

Nº Inscripciones

| | |
|---|---|
| Un dormitorio: | 3 |
| Dos dormitorios: | 89 |
| Tres dormitorios: | 366 |
| Más de tres | 11 |
| TOTAL | 469 |




DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA

Nº Solicitudes de alta

| | |
|---|---|
| Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: | 1 |
| Tener algun miembro de la unidad familiar movilidad reducida: | 2 |
| No se acredita necesidad de vivienda adaptada: | 408 |

Nº Inscripciones

| | |
|---|---|
| Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: | 1 |
| Tener algun miembro de la unidad familiar movilidad reducida: | 2 |
| No se acredita necesidad de vivienda adaptada: | 408 |

## Análisis del RPMDVP

Del análisis de los apartados anteriores se deduce que el grupo más numeroso de demandantes de vivienda son los/as menores de 35 años (un 58,63 %) con trabajo temporal o desempleado/a, con bajos ingresos aunque con la mayor expectativa de vida. Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana, siendo el régimen más deseado el alquiler con opción de compra, aunque en la mayoría de los casos podrían acceder a una vivienda en el régimen de alquiler.

**Solicitudes**

| | Alta | Modificación | Cancelación | Certificación |
|---|---|---|---|---|
| 01. Borrador | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 02. Solicitud | 2 | 1 | 0 | 1 |
| 03. Evaluación de la solicitud | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 04. Subsanación. Pendiente comunicación | 0 | 0 | 0 | - |
| 05. Subsanación. Pendiente respuesta | 0 | 0 | 0 | - |
| 06. Propuesta de resolución estimada | 0 | 1 | 0 | - |
| 07. Propuesta de resolución desestimada | 0 | 0 | 0 | - |
| 08. Desistimiento | 0 | 0 | 0 | - |
| 09. Estimada | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. Desestimada | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inscrita / Modificada / Cancelada / | 469 | 212 | 146 | 85 |
| TOTAL | 534 | 238 | 150 | 93 |

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

**Inscripciones**

| | |
|---|---|
| 01. Activa | 180 |
| 02. Baja temporal | 0 |
| 02. Penalizada por rechazo | 0 |
| 03. Cancelación por adjudicación | 37 |
| 03. Cancelación por la administración | 9<br>0 |
| 03. Cancelación por el usuario | 3<br>1 |
| Modificada en otro municipio | 0 |
| TOTAL | 469 |

Las personas demandantes con edad entre 35 y 65 años, que representa el 38,38 % de los demandantes, con familia de varios miembros, ingresos bajos y con trabajo temporal o desempleados, es el segundo grupo más numeroso. Este grupo de población requiere mayor seguridad y estabilidad y busca garantías de continuidad en la vivienda y aunque suelen solicitar la vivienda en régimen de venta, al tener una escasa capacidad económica el régimen más adecuado sería el alquiler.

**NECESIDAD DE ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, etc…).**

El **alojamiento transitorio** es un instrumento que se incluye en la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía. Dicha legislación indica que "las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan". El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad. Asimismo, los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

Los **alojamientos transitorios disponibles** en el municipio son los siguientes:

- CENTRO DE ACOGIDA E INSERCIÓN PARA TRANSEUNTES SAN VICENTE DE PAUL. Está gestionado por la Asociación de la Familia de San Vicente de Paul (80 voluntarios y 5 personas contratadas).

Centro que cuenta con:

- 7 estancias de acogida, para personas de paso o transeúntes (personas sin hogar). Duración de la estancia 1 día cada dos meses.
- 7 estancias de inserción, para personas sujetas a diferentes Programas de Inserción. La duración de la estancia es variable y transcurrido 1 año se traslada a piso tutelado.
- 1 piso tutelado, con 3 dormitorios.

NORMAS: Protocolo de actuación, Régimen interno aprobado por la Junta de Andalucía.

- ALBERGUE DE TEMPOREROS: 28 Plazas

No cuenta con servicios de cocina, ni de lavandería, de manera que en la temporada bimensual de campaña de aceituna se requiere la contratación de algunos servicios como el de lavandería.

No tiene la consideración de alojamiento transitorio conforme al art. 20 de la Ley 1/2010

- OTRAS FÓRMULAS DE COLABORACIÓN: Cáritas parroquial y Cruz Roja

El PMVS de Andújar pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre. Se consideran grupos con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Andújar:

El ayuntamiento carece de este tipo de alojamientos, por lo que se propuso que en el periodo de participación ciudadana del PMVS se estudien las diferentes alternativas a este respecto, para su inclusión en el Plan de Vivienda. Se proponen las siguientes actuaciones:

* Suscribir un **Convenio de colaboración** con el Centro de acogida de transeúntes San Vicente de Paúl que dispone de 14 estancias y de 1 piso tutelado.

* Acondicionar y destinar de forma parcial o compartida el albergue de transeúntes municipal, sito en Camino de la Vega.

* Programar la construcción de un edificio destinado a alojamiento transitorio en los terrenos de propiedad pública situados en la Prolongación de la Avenida América (Ficha de Actuación nº 2).

- **Familias monoparentales.**
  Nos encontramos con familias adolescentes y de edades comprendidas entre los 30 y 45 años con hijos a cargo, que han abandonado sus viviendas y han vuelto a casa de sus padres al no poder hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo las familias que perciben algún tipo de contribución social la suelen destinar en su mayoría al pago del alquiler o hipoteca y acuden a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos.

- **Familias con progenitores en desempleo.**
  Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda.

- **Inmigrantes.**
  La tendencia receptora de población inmigrante de Andújar es significativa, con 644 extranjeros en el año 2017, suponiendo un incremento con respecto al año 2016. Dichos extranjeros provienen principalmente de Marruecos y de países de la Unión Europea y suelen ser usuarios de servicios sociales.

- **Desempleados.**
  Según datos del IECA, en el año 2017 en el municipio de Andújar se registraron un total de 4.124 parados. El grupo mayor de parados es comprendido entre 45 y 64 con un total de 1.972, seguido por el de 30 a 44 años con 1.273 parados.

- **Mayores de sesenta y cinco años que viven solos.**
  En el municipio viven actualmente 6.735 personas mayores de 65 años que representan un 17,90 % del total de la población y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales de la localidad, sobre todo en temas de rehabilitación de vivienda, al tener viviendas antiguas y deficitarias que no pueden arreglar como consecuencia de sus reducidas pensiones. Muchos de ellos han acogido a hijos con familia, a los que ayudan también económicamente.

- **Deshaucios.**

  Las situaciones de desahucios en los últimos años se resume en el siguiente cuadro: Se está resolviendo la situación con el Convenio que tiene Diputación de Jaén con el Colegio de Abogados de Jaén, para todos los Ayuntamientos de la provincia de Jaén.

| AÑO | Nº DE VIVIENDAS | CONDICION DE VIVIENDA | | ENTIDADES BANCARIAS |
|---|---|---|---|---|
| | | VPO | LIBRE | C. GRANADA 2 |
| | | | | B. SANTANDER: 1 |
| | | | | B. POPULAR: 8 |
| | | | | C. JAEN: 1 |
| | | | | BANESTO: 4 |
| | | | | BANKIA: 2 |
| | | | | UNICAJA:2 |
| 2013 | 29 | 11 | 18 | UCI: 2 |
| | | | | DEUTSCHE B.: 1 |
| | | | | CAJASUR: 1 |
| | | | | CAIXABANK: 1 |
| | | | | BBVA: 3 |
| | | | | MARE NOSTRUM: 1 |
| | | | | NOVA GALICIA:2 |
| | | | | UNICAJA: 10 |
| | | | | BANESTO: 2 |
| | | | | C. GRANADA: 3 |
| | | | | CAJASUR: 5 |
| | | | | B. POPULAR: 16 |
| 2014 | 73 | 19 | 54 | CAJA RURAL JAEN: 2 |
| | | | | B. MARE NOSTRUM: 5 |
| | | | | CAIXABANK: 5 |
| | | | | GRP. SANTANDER: 8 |
| | | | | DESTSCHE B.:1 |
| | | | | BBVA: 7 |
| | | | | CREDIFIMO: 1 |
| | | | | UCI: 3 |
| | | | | CELERIS: 1 |
| | | | | BANKIA: 2 |
| | | | | BANCO POPULAR: 7 |
| | | | | GRP. SANTANDER: 5 |
| | | | | BBVA: 5 |
| | | | | GENERAL ELECTRIC: 1 |
| | | | | CAIXABANK: 11 |
| | | | | CAJA RURAL JAEN: 4 |
| 2015 | 49 | 33 | 16 | VARIAS ENTIDADES: 1 |
| | | | | CORP. HIPOT. MUT.: 1 |
| | | | | B. MARE NOSTRUM: 4 |
| | | | | UNICAJA: 5 |
| | | | | BANKIA: 1 |
| | | | | CAJASUR: 2 |
| | | | | ABANCA: 1 |
| | | | | BANCO POPULAR: 5 |
| | | | | CAIXABANK: 5 |
| | | | | UNICAJA: 7 |
| | | | | CAJA RURAL JAEN: 4 |
| | | | | CAJASUR: 1 |
| 2016 | 35 | 9 | 26 | ABANCA: 1 |
| | | | | BANKIA: 2 |
| | | | | SANTANDER: 3 |
| | | | | BBVA-BANCO POPULAR: 1 |
| | | | | BBVA: 1 |
| | | | | BANCO DE ANDALUCIA: 1 |
| | | | | CITIFIN. S. A.: 1 |
| | | | | EJECUCION PARTICULAR: 1 |
| | | | | B. ESPAÑOL DE CREDITO: 2 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2017 | 25 | 8 | 17 | BBVA: 2 |
| | | | | CAIXABANK: 2 |
| | | | | CAJASUR: 3 |
| | | | | B. SANTANDER: 1 |
| | | | | BANCO POPULAR: 6 |
| | | | | CAJA RURAL JAEN: 3 |
| | | | | DEUTSCHE BANK: 1 |
| | | | | UCI: 1 |
| | | | | CAJA GRANADA: 1 |
| | | | | UNICAJA:1 |
| | | | | CAJASOL: 1 |
| | | | | ENTID. DESCONOCIDAS: 3 |
| 2018 | 3 | 0 | 3 | BANCO POPULAR: 3 |

Del cuadro se extrae que el año 2.014 es en el que se produce un mayor número de desahucios con un total de 73 cifra que va disminuyendo en los sucesivos años hasta llegar a los 25 desahucios que se realizan en el año 2.017.

## NECESIDADES DE VIVIENDA EXPRESADA POR LA CIUDADANIA

Con carácter previo a la redacción del documento y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA) se somete a Encuesta y Consulta previa esta iniciativa con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por el futuro Plan, puedan opinar.

En la consulta a las Organizaciones más representativas profesionales del sector no hubo participación.

Los resultados de la Encuesta tanto On-line como en papel se indican a continuación:

1) ¿Qué superficie tiene la vivienda?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 20 respuestas |
|---|---|---|
| **Menos de 50 m2** | 12,2% | 5% |
| **50-70** | 9,8% | 5% |
| **71-90** | 36,6% | 60% |
| **91-110** | 22% | 10% |
| **Más de 110** | 19,5% | 20% |

2) ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 21 respuestas |
|---|---|---|
| 1 | 9,8% | 0% |
| 2 | 14,6% | 23,8% |
| 3 | 58,5% | 57,2% |
| 4 | 17,1% | 19% |
| Más de 4 | 0% | 0% |

3) ¿Qué antigüedad tiene la vivienda?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 21 respuestas |
|---|---|---|
| Anterior 1956 | 7,3% | 9,5% |
| 1956-1975 | 12,2% | 9,5% |
| 1976-1981 | 26,8% | 9,5% |
| 1982-1986 | 9,8% | 23,8% |
| 1987-2007 | 34,1% | 42,9% |
| A partir 2007 | 9,8% | 4,8% |

4) ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

| | Encuesta Online 32 respuestas | Encuesta en papel 19 respuestas |
|---|---|---|
| Escalones | 40,6% | 21,1% |
| Humedades | 46,9% | 68,4% |
| Grietas | 18,8% | 31,6% |
| Tamaño | 15,6% | 15,8% |
| Ruidos | 34,4% | 10,5% |
| Ventilación | 15,6% | 5,3% |
| Vibraciones | 12,5% | 10,5% |
| Olores | 18,8% | 15,8% |

5) ¿Tiene su vivienda alguna estancia deficiente?

| | Encuesta Online 17 respuestas | Encuesta en papel 6 respuestas |
|---|---|---|
| Cocina en patio | 11,8% | 16,7% |
| Baño en patio | 5,9% | 50,0% |
| Sin ventilación | 41,2% | 16,7% |
| Nada | 5,9% | 16,7% |
| Baño reducido | 5,9% | - |
| Baño sin ventana | 5,9% | - |
| Ventanas antiguas | 5,9% | - |
| Falta aislamiento | 5,9% | - |
| Azulejos Baño | 5,9% | - |
| Tuberías malas | 5,9% | - |

6) ¿Presenta su vivienda alguno de estos problemas en las instalaciones?

| | Encuesta Online 6 respuestas | Encuesta en papel 5 respuestas |
|---|---|---|
| Falta AFS | - | 20% |
| Falta Electricidad | - | - |
| Falta Saneamiento | 66,7% | 80% |
| Nada | 16,7% | - |
| Poca calidad | 16,7% | - |

7) ¿Su vivienda ha sido rehabilitada en los últimos 10 años?

| | Encuesta Online 37 respuestas | Encuesta en papel 21 respuestas |
|---|---|---|
| SI | 45,9% | 23,8% |
| NO | 54,1% | 76,2% |

8) ¿Qué tipo de rehabilitación necesita la vivienda?

| | Encuesta Online 33 respuestas | Encuesta en papel 15 respuestas |
|---|---|---|
| Adecuación personas mayores/discapacidad | 18,2% | 16,7% |
| Ascensor | 12,1% | 33,3% |
| Plato ducha | 21,2% | 20% |
| Baño | 21,2% | 26,7% |
| Cocina | 9,1% | 20% |
| Fachada/cubierta | 27,3% | 6,7% |
| Ventanas/puertas | 33,3% | 53,3% |
| Tabiques | 6,1% | 6,7% |
| Agua/Electricidad | 21,2% | - |
| Calefacción | 21,2% | - |
| Toda la vivienda | 3% | 20% |
| Vivienda digna | 3% | - |
| Eficiencia energética | 3% | - |
| Humedades | 3% | 6,7% |
| Mal aislamiento | 3% | - |
| Energías renovables | 3% | - |

9) ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

| | Encuesta Online 39 respuestas | Encuesta en papel 20 respuestas |
|---|---|---|
| Libre | 79,5% | 60% |
| Protección Oficial | 20,5% | 40% |

10) ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 22 respuestas |
|---|---|---|
| Propiedad | 68,3% | 50% |
| Alquiler | 17,1% | 40,9% |
| Alquiler opción compra | 9,8% | 4,55% |
| Cesión de uso | 4,8% | 4,55% |

11) ¿A qué uso destina la vivienda?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 22 respuestas |
|---|---|---|
| Vivienda habitual | 97,6 | 100% |
| Segunda residencia | 2,4% | - |
| Sin uso | - | - |

¿Estaría dispuesto a alquilarla?

| | Encuesta Online 30 respuestas | Encuesta en papel 10 respuestas |
|---|---|---|
| SI | 3,3% | - |
| NO | 96,7% | 100% |

12) ¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 22 respuestas |
|---|---|---|
| 1 | 4,88% | 18,2% |
| 2 | 29,3% | 18,2% |
| 3 | 34,1% | 27,3% |
| 4 | 24,4% | 27,3% |
| 5 | 2,44% | 9,1% |
| Más de 5 | 4,88% | - |

¿Alguna persona con movilidad reducida permanente?

| | Encuesta Online 41 respuestas | Encuesta en papel 16 respuestas |
|---|---|---|
| SI | 14,6% | 37,5% |
| NO | 85,4% | 62,5% |

¿Alguna de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda?

| | Encuesta Online 30 respuestas | Encuesta en papel 10 respuestas |
|---|---|---|
| SI | 29,7% | 50% |
| NO | 70,3% | 50% |

¿Cuántas familias viven en su vivienda?

| | Encuesta Online 40 respuestas | Encuesta en papel 20 respuestas |
|---|---|---|
| 1 | 85% | 85% |
| 2 | 7,5% | 5% |
| 3 | 5% | 5% |
| 4 | 2,5% | 5% |

13) En el caso de ser propietario/a, ¿Existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?

| | Encuesta Online 35 respuestas | Encuesta en papel 13 respuestas |
|---|---|---|
| SI | 37,1% | 13,7% |
| NO | 62,9% | 92,3% |

14) ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda?

| | Encuesta Online 38 respuestas | Encuesta en papel 21 respuestas |
|---|---|---|
| Baja | 28,9% | 38,1% |
| Media | 39,5% | 28,6% |
| Alta | 26,3% | 23,8% |
| No puede | 5,3% | 9,5% |

15) ¿Qué cantidad podría pagar al mes por su vivienda?

| | Encuesta Online 33 respuestas | Encuesta en papel 19 respuestas |
|---|---|---|
| **Hasta 90 €** | 36,4% | 31,6% |
| **90€-150€** | 15,2% | 42,1% |
| **150€-250€** | 24,2% | 15,8% |
| **Más de 250€** | 24,2% | 10,5% |

16) ¿Está usted inscrito al registro municipal de demandantes de vivienda?

| | Encuesta Online 39 respuestas | Encuesta en papel 21 respuestas |
|---|---|---|
| **SI** | 15,4% | 33,3% |
| **NO** | 84,6% | 66,7% |

17) ¿Tiene su barrio algún problema que deba ser mejorado?

Para la mayor parte de los encuestados los problemas son: los olores en las calles; la falta de iluminación; y en general el mal estado de las calles.

18) Sugerencias y observaciones.

Las sugerencias se realizan de problemas puntuales para cada calle o barrio donde se ubica la vivienda del encuestado.

19) ¿Conoces la existencia de viviendas desocupadas en Andújar?

| | Encuesta Online 37 respuestas | Encuesta en papel 6 respuestas |
|---|---|---|
| **SI** | 27% | 83,3% |
| **NO** | 73% | 16,7% |

20) ¿Tiene una vivienda desocupada y te gustaría ponerla a disposición del registro de vivienda?

| | Encuesta Online 32 respuestas | Encuesta en papel 15 respuestas |
|---|---|---|
| **SI** | 6,2% | - |
| **NO** | 93,8% | 100% |

21) Sugerencias y observaciones.

En general, los encuestados opinan: *Me parece estupendo la ayuda a la Rehabilitación de Viviendas que este Ayuntamiento hace y animo a que continuéis en este camino.*

## 2.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Andújar. Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se analiza, la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio, a esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral.

Por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada en la localidad así como los programas públicos que en atención a la vivienda, se han gestionado desde el Ayuntamiento de Andújar.

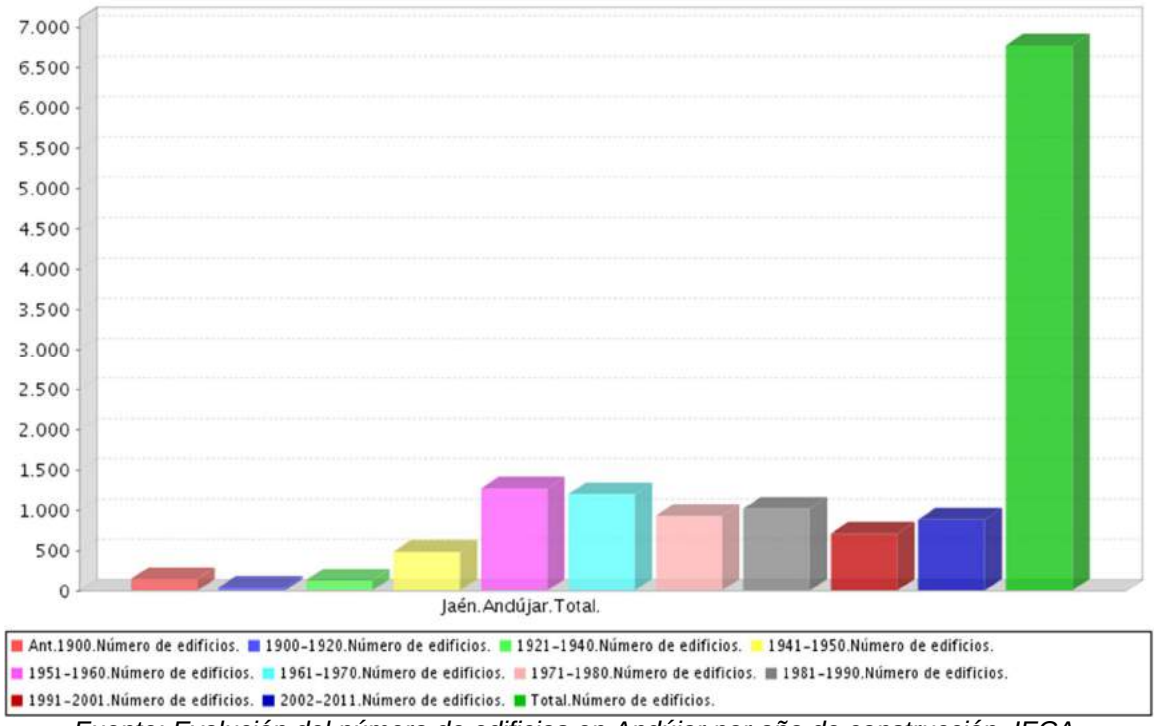
Sobre el estudio de la situación actual fundamentaremos luego las actuaciones a proponer.

### 2.3.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

El parque de viviendas de Andújar presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta.

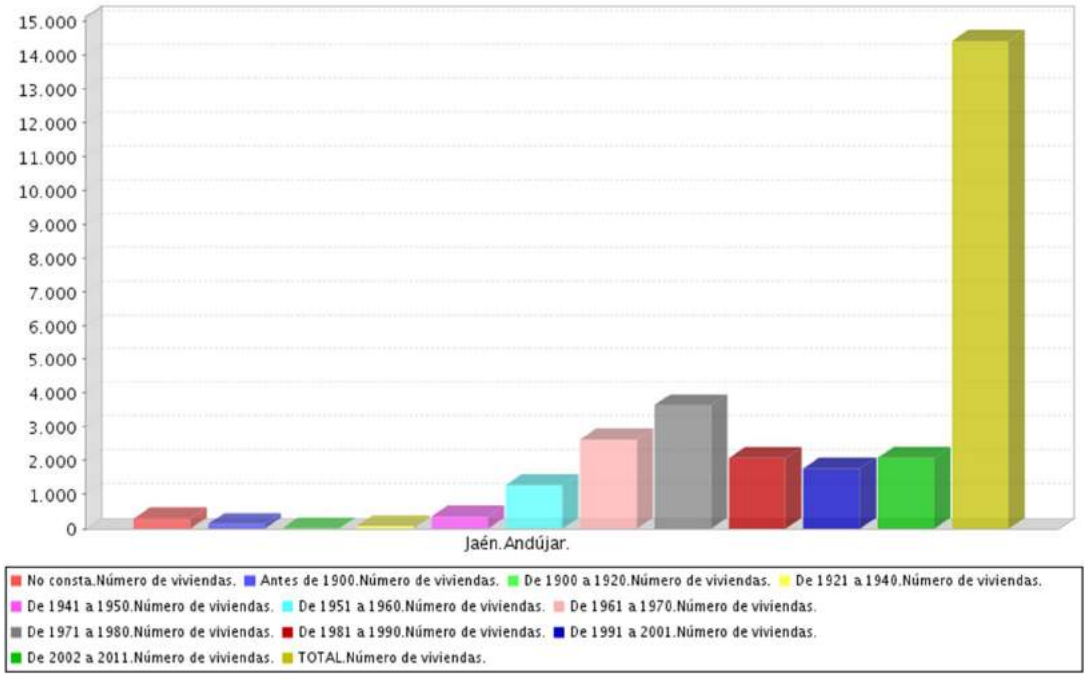
| Ant.1900 | 1900 1920 | 1921 1940 | 1941 1950 | 1951 1960 | 1961 1970 | 1971 1980 | 1981 1990 | 1991 2001 | 2002 2011 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **142** | 36 | 125 | 480 | 1.266 | 1.195 | 927 | 1.013 | 706 | 879 | 6.769 |




*Fuente: Evolución del número de edificios en Andújar por año de construcción. IECA. Censos de Población y Viviendas 2011*

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

| Ant.1900 | 1900 1920 | 1921 1940 | 1941 1950 | 1951 1960 | 1961 1970 | 1971 1980 | 1981 1990 | 1991 2001 | 2002 2011 | No Consta | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | |
| 141 | - | - | 359 | 1.288 | 2.634 | 3.650 | 2.088 | 1.781 | 2.094 | 303 | 14.432 |




*Fuente: Evolución del número de viviendas principales en Andújar por año de construcción. IECA. Censos de Población y Viviendas 2011*

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

**NÚMERO DE VIVIENDAS**

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 18.340 viviendas. De las cuales 14.432 son viviendas principales convencionales, 825 viviendas secundarias y 3.083 viviendas están vacías.

| Viviendas Principales | Viviendas Secundarias | Viviendas Vacías |
|---|---|---|
| 14.432 | 825 | 3.083 |

*Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011*

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que todos los tipos anteriores han aumentado, siendo el cambio más significativo el de viviendas secundarias, que lo ha hecho en un 90,53%. El de viviendas principales aumentó un 21,89%. El número de viviendas vacías también ha aumentado, pero a un menor ritmo (5,11%) que el resto. Si sumamos las viviendas principales y secundarias, comprobamos que han aumentado en los últimos diez años un 24,31%.

| HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN ANDUJAR 2001-2011 | |
|---|---|
| 1ª Vivienda 2001 | 11.840 |
| 1ª Vivienda 2011 | 14.432 |
| 2ª Vivienda 2001 | 433 |
| 2ª Vivienda 2011 | 825 |
| Vivienda vacía 2001 | 2.933 |
| Vivienda vacía 2011 | 3.083 |

*Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001-2011*

**Nº DE HABITACIONES POR VIVIENDA.**

Según los datos obtenidos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

| 1 habitación | 2 habitaciones | 3 habitaciones | 4 habitaciones | 5 habitaciones | > 5 habitaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| * | * | 1.026 | 2.446 | 6.728 | 4.015 |

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

*Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.*

El número de habitaciones no hace referencia al número de dormitorios de la vivienda (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

A través de los datos que facilita el Padrón Municipal, se puede identificar el número de personas empadronadas en cada parcela catastral y en la explotación de esa información, realizar un estudio donde se localizan aquellas parcelas donde hay unidades familiares o de convivencia compuestas por 6 o más miembros, composición susceptible de padecer hacinamiento.

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.**

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas plurifamiliares entremedianeras.

**DENSIDAD DE VIVIENDAS.**

Para el año 2016 la densidad de población en Andújar es de 39,35 habitantes/Km$^2$, concentrándose 35.550 habitantes en el núcleo urbano, 1.064 habitantes en los poblados y 1.361 habitantes en diseminado. El parque de vivienda, como la población se centra en su núcleo urbano.

| Municipio | Unidad Poblacional | Población total |
|---|---|---|
| Andújar | NÚCLEO | 35.550 |
| Andújar | LLANOS DEL SOTILLO | 309 |
| Andújar | LA ROPERA | 248 |
| Andújar | VEGAS DE TRIANA | 167 |
| Andújar | LOS VILLARES | 161 |
| Andújar | SAN JOSE DE ESCOBAR | 160 |
| Andújar | SANTUARIO | 19 |
| Andújar | DISEMINADO | 1.361 |

*Fuente: IECA. Población en núcleos de población y diseminados. Año 2.016*

Consultado el último banco de datos de 2016 del SIMA, a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos:

| Solares | Parcelas edificadas | Total |
|---|---|---|
| 1.026 | 6.684 | 7.710 |

*Fuente: IECA.*

| Superficie parcelas sin edificar | Superficie parcelas edificadas | Total superficie parcelas urbanas |
|---|---|---|
| 256,59 hectáreas | 391,58 hectáreas | 648,17 hectáreas |

*Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.*

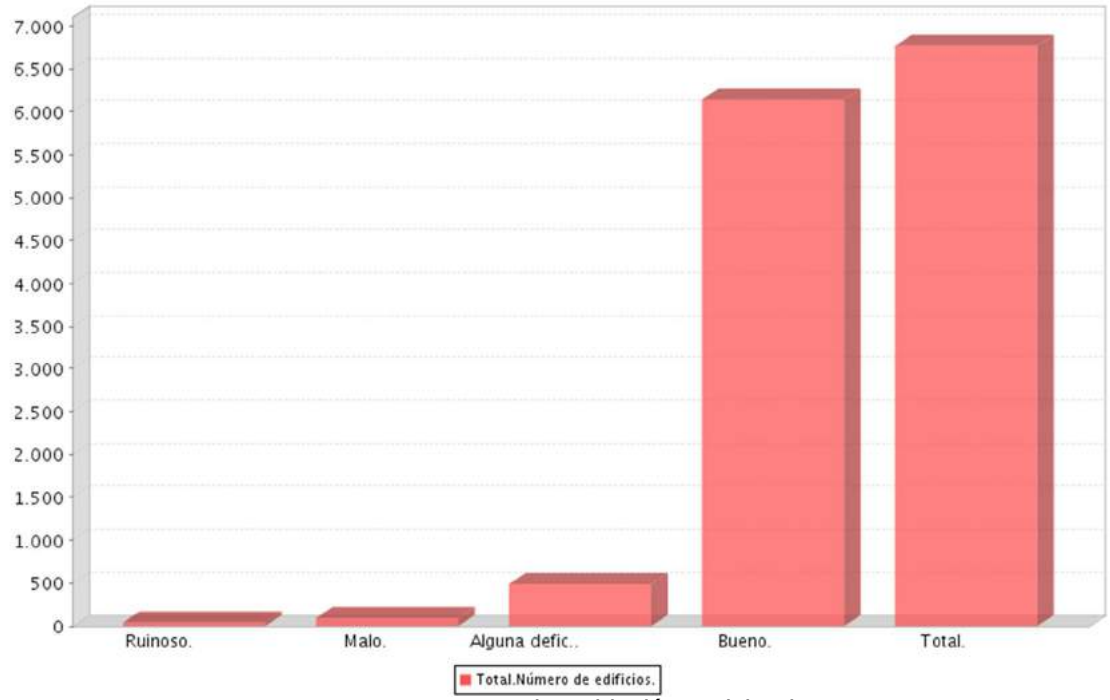
## ANTIGÜEDAD

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas principales, por periodos decenales, referida al Censo de 2011 es la siguiente: un 30,64% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1970 y tienen más de 45 años, un 25,29% se construyó entre la década de los 70s y 80s y tienen entre 35-45 años, y el resto un 44,07% tiene menos de 35 años.

## ESTADO DE CONSERVACIÓN

Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios 6.769 edificios destinados principalmente o exclusivamente a viviendas en general es **bueno**. Habría que resaltar que sólo un porcentaje de 6,05% que representan a 1.163 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

| Bueno | Deficiente | Malo | Ruinoso |
|---|---|---|---|
| 6.149 | 489 | 94 | 40 |




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

La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

| LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION CONCEDIDAS EN VIVIENDAS | |
|---|---|
| Año 2.012 | 85 |
| Año 2.013 | 59 |
| Año 2.014 | 37 |
| Año 2.015 | 15 |
| Año 2.016 | 31 |
| Año 2.017 | 29 |

*Fuente: Departamento de Obras y Servicios*

Las licencias de primera ocupación concedidas en viviendas alcanzan un mínimo de 15 en el año 2.015 para luego reactivarse en el año 2.016 con 31 y mantenerse en 2.017.

**GRADO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.**

De los datos extraídos del INE y del IECA correspondientes a la anualidad 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento del parque de viviendas en Andújar.

**Instalación de Agua Corriente.**

De los datos extraídos del INE correspondiente a la anualidad 2011, el 98,00% del parque de viviendas principales cuenta con abastecimiento procedente de la red municipal, el 1,91% dispone de abastecimiento privado y el 0,09 no dispone de abastecimiento.

**Evacuación de Aguas Residuales.**

El 98,41% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal y el 0,93% cuenta con otro sistema de evacuación.

**Instalación Servicios Aseos-Baños.**

El 98,91% de las viviendas principales cuenta con baño o aseo en el interior de la vivienda.

**Instalación Calefacción.**

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 18,05% del parque de viviendas principales. El 60,55% no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar. El 16,69% de las viviendas principales cuenta con un sistema individual de calefacción y el 4,72% tiene un sistema colectivo o central.

**Disponibilidad de gas.**

Un 28,53% de los inmuebles destinados a vivienda cuenta con gas natural suministrado por tubería.

**Instalación de tendido telefónico.**

El 98,19% de los inmuebles tienen tendido telefónico, por lo que cuentan, así mismo, de tendido eléctrico.

**Disponibilidad de Internet.**

Un 47,14% de las viviendas principales disponen de acceso a internet a través de cableado o por antena.

**Accesibilidad**

De un total de 18.340 inmuebles destinados a vivienda un 45,24% de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

El 54,76% de los inmuebles en edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, debido fundamentalmente a la gran cantidad de edificios de viviendas construidos sin ascensor entre la década de los 70s y 90s.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

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

**Ascensor.**

Del parque de edificios destinados a vivienda con 3 o más plantas (1.929 edificios), sólo el 30,58 % dispone de ascensor.

| | | Número de plantas | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10 o más | TOTAL |
| Territorio | Ascensor | | | | | | | | | | |
| Andújar | Con ascensor | - | 56 | 110 | 268 | 127 | 61 | 20 | 2 | 2 | 646 |
| | Sin ascensor | 1.644 | 3.140 | 868 | 391 | 78 | 2 | - | - | - | 6.123 |

**Garajes.**

Del parque de inmuebles destinados a vivienda sólo el 26,67 % dispone de garaje o cochera para vehículos.

**INFRAVIVIENDA**

Consideramos infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus ocupantes.

La mayoría de las demandas se hace por habitar una infravivienda o una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad, seguridad constructiva o higiénico sanitarias. La información facilitada por los servicios sociales del ayuntamiento de Andújar sobre **infravivienda en Andújar se zonifica** de la siguiente manera:

Zona 1 : BARRIO LA PAZ
- Varias viviendas situadas en C./ Padre Martín, C./ Dulcinea y C./ D. Quijote.
- Una vivienda en C./ Batanes.

Zona 2 : POLIGONO PUERTA MADRID
- Las viviendas que presentan peores condiciones de habitabilidad son las de AVRA ( Sector Almería y Sector Huelva, principalmente)

Zona 3: LA LAGUNILLA
- C./ Párroco Celedonio Cozar Melero, con deficiencias en instalaciones y humedades. Bajos de comunidad en situación precaria.
- Vivienda en C./ Dámaso Alonso por existencia de humedades y deficientes instalaciones.
- Vivienda en C./ San Marcial.
- Vivienda en C./ 19 de Abril
- Vivienda en C./ Arjonilla por humedades generalizadas.
- Vivienda en C./ Navas de Tolosa

Lo que representa un total de **33 viviendas** las que tienen la consideración de infravivienda.

Los servicios sociales han elaborado un plano de infravivienda, pero dicho plano es sólo un adelanto aproximado, así pues **se programa la confección de un mapa de infravivienda exhaustivo** como otra de las actividades a ejecutar, que permitirá documentar y evaluar la situación y el trabajo por desarrollar para la eliminación de las situaciones de infravivienda y de regeneración urbana, además esta actuación habrá de estar coordinada con el Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía (art. 62 del PVRA), que lo establece como instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda 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 eliminación de la infravivienda en Andalucía.

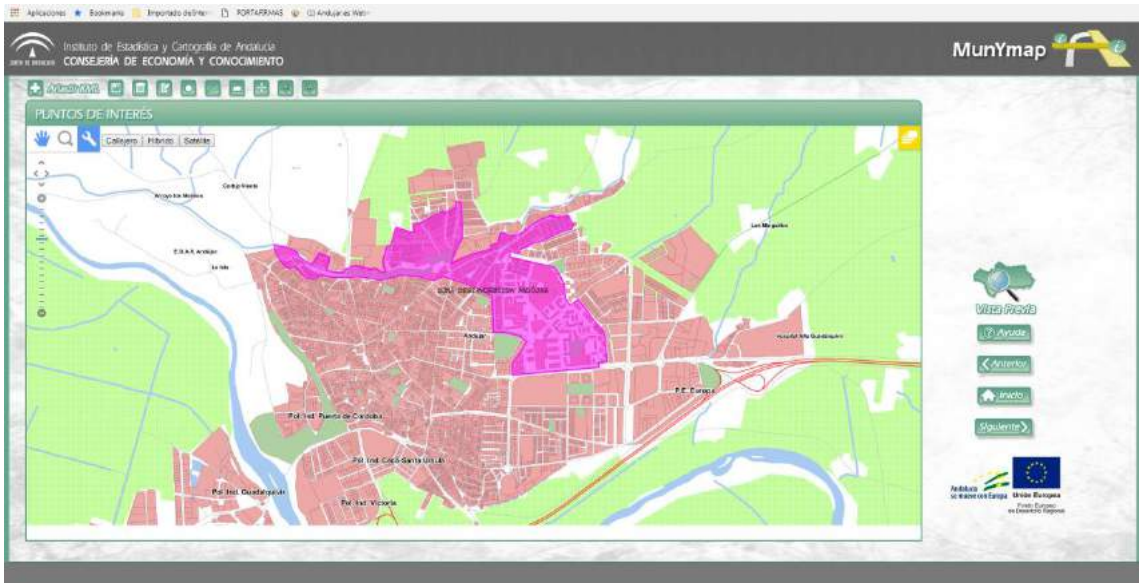
El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía priorizará en su desarrollo la identificación de las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas y afectadas por procesos de segregación social, y recopilará para cada una de estas zonas información sobre:

a. Localización y delimitación geográfica de la zona.
b. Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno.
c. Cuantificación del número de infraviviendas que la integran.
d. Tipologías residenciales.
e. Condiciones de las edificaciones.
f. Regímenes de tenencia
g. Características socio-económicas y circunstancias familiares de la población residente, con especial atención a la presencia de personas menores de edad.
h. Necesidades de intervención.

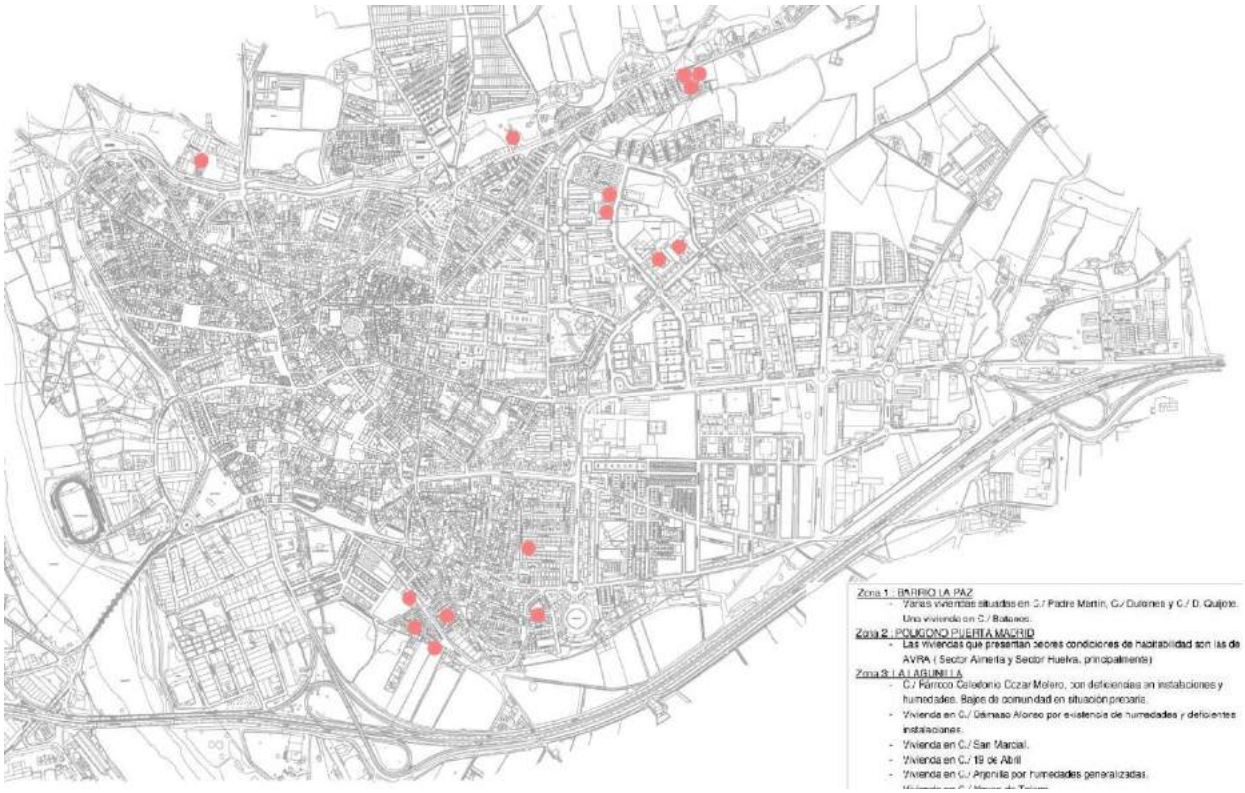
Además, el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía identificará las actuaciones para la transformación de la infravivienda desarrolladas en el marco de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo.

El desarrollo del mapa urbano de la infravivienda en Andalucía corresponderá al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, que contará para ello con la colaboración de los Ayuntamientos y, de manera específica, con la información procedente de los planes municipales de vivienda y suelo, posibilitando al mismo tiempo la participación activa de otras instituciones y organizaciones sociales, así como de la población afectada, mediante el establecimiento de procedimientos específicos para ello.

El mapa urbano tendrá la consideración de base pública de datos.




*Mapa urbano de infravivienda elaborado por los Servicios Sociales de Andújar.*




*Mapa urbano de infravivienda en Andújar de elaborado propia.*

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

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

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía a un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

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

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

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento

para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

Con objeto de adoptar medidas para la progresiva eliminación de la infravivienda en Andújar se propone el desarrollo de actuaciones coordinadas con lo establecido en el art. 63 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020 Andaluz y cuyo contenido se incluiría en el **Programa de Actuación SN/2.- Infravivienda**. Este programa es doble y se nutre de los ya existentes en el Plan de Rehabilitación y Vivienda de la Junta de Andalucía.

## CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y DE CONSERVACIÓN

La LOUA regula en su artículo 29 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

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

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Sin embargo está previsto incluir un Programa de Actuación a tal efecto en el que se regulará el procedimiento para realizar dichas inspecciones.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

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

Desde la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio a través de la Agencia Andaluza de la

Energía se crea un programa de incentivos constituido por varias líneas dirigidas a fomentar la eficiencia energética y la aplicación de recursos renovables en el ámbito de la edificación y los procesos, así como a avanzar en la evaluación y gestión energética, en la movilidad sostenible y en la implantación de redes inteligentes en el ámbito energético.

Las comunidades de propietarios pueden financiar la rehabilitación de sus edificios mediante la ejecución de obras que tengan por objeto la conservación, la mejora de la calidad y la sostenibilidad, así como la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad, con las subvenciones desinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria de la Junta de Andalucía.

Por otro lado, el Ministerio de Fomento tiene un programa al objeto de financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, en los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva que cumplan una serie de requisitos.

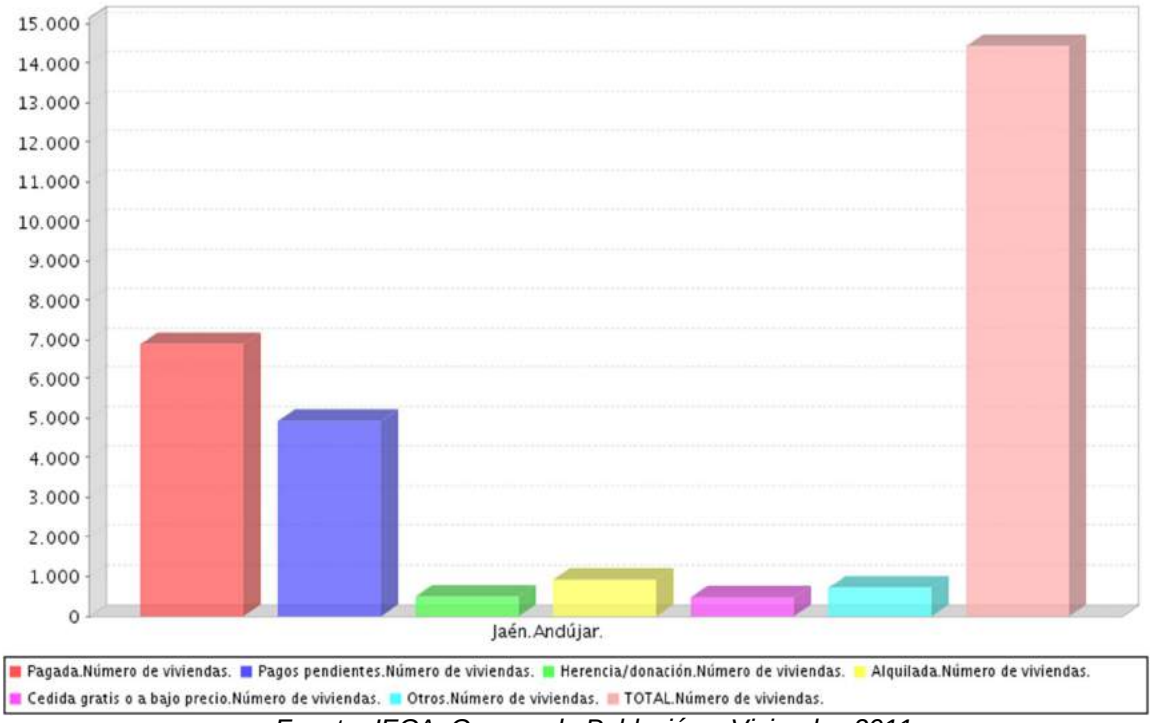
También existe un programa de ayudas dirigido a personas mayores de sesenta y cinco años o personas con discapacidad y movilidad reducida o grandes dependientes que necesiten adaptar su vivienda habitual a sus necesidades especiales.

### 2.3.2. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS: DETECCIÓN DE SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

El régimen principal de tenencia de las viviendas principales en el municipio es propiedad por compra que representa un 81,90% de las viviendas. De las compradas, el 58,29% se ha pagado totalmente y el 41,71% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito.

Las viviendas con préstamo hipotecario representan un 34,16% sobre el total de las viviendas, y el porcentaje de viviendas en propiedad por herencia o donación es de 3,42%. Las cedidas gratis o a bajo precio suponen un 3,32%. Otras formas de tenencia representan un 4,96% del total de las viviendas.

El porcentaje de viviendas alquiladas es del 6,39%.




*Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011*

Los datos del Ministerio de Fomento señalan un valor sobre el precio medio la de vivienda libre en Andújar de 738,10 €/m2, dato correspondiente al cuarto trimestre del año 2017. El conjunto de la provincia de Jaén en dicho trimestre es de 812,40 €/m2.
No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de $m^2$ de vivienda protegida en Andújar. Para el conjunto de la provincia de Jaén, este valor en el cuarto trimestre de 2017 es de 1.101,10 €/m2.

Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB, aunque sí se dispone del número de viviendas tramitadas por desahucio en la Oficina de Vivienda y que se ha visto anteriormente.

En cuanto a las viviendas disponible para la venta en el Municipio de Andújar entre las

principales web inmobiliarias del país se localizan en el mes de mayo de 2018, 201 viviendas en el portal *Fotocasa.es* y 313 viviendas en el portal *Idealista.com*.

Dentro de las actuaciones y **programas relacionados en materia de vivienda** que se están realizando tanto por parte del Ayuntamiento de Andújar, podemos destacar:

1.- Creación en Julio 2015 de la OFICINA MUNICIPAL PARA LA PREVENCIÓN DEL DESAHUCIO" que ha venido utilizando los siguientes RECURSOS:

Oficina de Intermediación Hipotecaria de Jaén

OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA DE JAÉN

Serán destinatarios del servicio los residentes en viviendas ubicadas en la Provincia de Jaén, propietarios de una vivienda que constituya su domicilio habitual y permanente que puedan verse afectados por situaciones de riesgo residencial y que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

-Que todavía no hayan dejado de pagar la cuota hipotecaria pero necesiten información de las posibilidades y de las consecuencias derivadas de un posible impago.

-Que no hayan dejado de pagar pero busquen una solución con la entidad financiera dado que se prevé que no se podrán pagar las cuotas futuras (se requiere intermediación para conseguir mejores condiciones para poder continuar pagando).

-Que se haya dejado de pagar pero todavía no exista demanda (se solicita orientación y se interviene con la entidad financiera para evitar la interposición de la demanda).

-Que se haya dejado de pagar, se haya interpuesto demanda y el ciudadano se encuentre inmerso en cualquiera de las fases procesales, incluso en la de lanzamiento.

-Así mismo se atender solicitudes extrajudiciales a la entidad bancaria al objeto de intentar un acuerdo beneficioso para todas las partes para evitar así la correspondiente reclamación judicial. Para el caso de reclamación de nulidad de cláusula suelo, habrá de ajustarse a los requisitos y plazos establecidos en el RD-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. Para el caso de reclamación de nulidad de cualesquiera otras cláusulas contenidas en la escritura de préstamo, habrá de presentarse igualmente reclamación extrajudicial a la entidad bancaria, y habrá de respetarse el plazo de dos meses desde la presentación de dicha reclamación previa extrajudicial antes de interponer la correspondiente reclamación judicial.

Para acceder a estos servicios los ciudadanos presentarán su solicitud, junto con la documentación que en cada caso se requiere, en los Ayuntamientos, quienes la remitirán a la Diputación de Jaén, en la propia Diputación o por correo postal. Posteriormente, la administración provincial la remitirá a la Sede del Ilustre Colegio de Abogados de Jaén.

2.- FONDO SOCIAL DE VIVIENDA. El convenio para la constitución del Fondo Social de Viviendas (FSV) destinadas al alquiler, firmado el 17 de enero de 2013 por los ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Fomento, Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales), las patronales bancarias y 33 entidades de crédito, da cumplimiento a la encomienda al Gobierno incluida en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, posteriormente convalidado y publicado como Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

El Ayuntamiento de Andújar mediante acuerdo plenario de fecha se 21 de marzo de 2013 adhirió a dicho Fondo social para atender a "*las familias en situación de especial vulnerabilidad que hayan sido desalojadas de sus viviendas después de 1 de enero de 2008 por el impago de un préstamo hipotecario y que podrán solicitar los inmueble.*

*3.*- CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA OBRA SOCIAL "LA CAIXA" para AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER A FAMILIAS EN EXCLUSIÓN SOCIAL. Convenio que se viene suscribiendo anualmente para complementar el crédito presupuestario municipal destinado a la Ayuda Municipal al Alquiler.

4.- CONVENIO CON LA JUNTA DE ANDALUCÍA, en materia de Ayudas al Alquiler de Vivienda habitual. El Ayuntamiento de Andújar se ha constituido como Entidad Colaboradora en la Plataforma Alquila de la Junta de Andalucía, mediante Convenio suscrito con fecha 25 de julio de 2016.

Relación de Entidades Públicas Colaboradoras
ORDEN de 29 de junio de 2016 (Boja n.º 126 de 4 de julio de 2016)
http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/59fc3d2160c52-Relacion_EPC_06_09_2017.pdf

### 2.3.3. VIVIENDAS DESHABITADAS

El número de viviendas vacías en el municipio de Andújar, según el último censo de población de 2.011, es de 3.083 viviendas. Se encuentran repartidas uniformemente por todo el ámbito urbano desconociendo el uso al que se destinan, el estado de conservación de las mismas y el mayor o menor grado de ocupación que tienen. De los datos existentes en el Servicio de Vivienda del Ayuntamiento, se estima que el número de viviendas vacías y de titularidad de bancos y otras grandes corporaciones es del 10% y el resto, o sea del 90% son de titularidad privada. Del número de viviendas vacías de titularidad privada cabe indicar que muchas de ellas, aunque carecen de personas empadronadas, son utilizadas como oficinas por empresas, autónomos y profesionales; y otro número importante de vivienda es utilizado como vivienda ocasional o de temporada por personas residentes en otros municipios. Por todo ello y para determinar el número de viviendas vacías y deshabitadas, se tomarán en consideración el número de viviendas ofertado por los diferentes portales inmobiliarios. De idealista, fotocasa y milanuncios se extrae que existen 554 viviendas en régimen de venta y/o alquiler y que junto a las viviendas vacías en propiedad de las grandes corporaciones nos darían un total de **862 viviendas vacías** y deshabitadas.

Con objeto de poner en el mercado esta bolsa de viviendas y facilitar su reconversión a viviendas principales, se adoptarán una serie de medidas que se incluirán en un nuevo **Programa de Actuación S/N3 (Viviendas Vacías)**. Entre estas medidas que se incluirán en este programa de actuación se encuentran: la creación y gestión de un **Registro Municipal de Viviendas Vacías**, regulado mediante Ordenanza municipal, utilizando medidas de fomento como:

- Programa específico de Rehabilitación de la vivienda vacía para su puesta en alquiler o Venta a través del RMDVP.
- Convenio de colaboración con entidades financieras para las viviendas que estén desocupadas.
- Convenio con el sector Inmobiliario para el desarrollo de las medidas de fomento que se adopten.
- Concertación de pólizas de seguros de impagos de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo del hogar.
- Ayudas a las personas inquilinas.
- Concesión de la asistencia técnica necesaria para facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no la tengan, para los contratos de arrendamiento que se efectúen dentro de este programa.

Asimismo y para llevar a cabo esta actuación el Ayuntamiento de Andújar podrá acogerse al Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas que establece el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020 en su art. 43.

### 2.3.4. VIVIENDA PÚBLICA. ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El funcionamiento del sector inmobiliario local en los últimos 5 años señala que desde el año 2.016 se ha iniciado un periodo de reactivación en la construcción de la vivienda protegida y la rehabilitación de vivienda con ayuda municipal, tal y como se desprende del cuadro adjunto, estimándose que la cifra aumentará en los próximos años por la aceleración sostenida del ritmo de la actividad inmobiliaria y por la apuesta de las administraciones por los programas de ayuda. El sector inmobiliario local que será objeto de estudio comprenderá la evolución de este sector en Andújar durante los últimos 5 años y se tendrán en cuenta las obras nuevas, las rehabilitaciones de viviendas libres, las promociones de vivienda protegida y las rehabilitaciones de edificios y vivienda con algún tipo de protección pública.

| AÑO | OBRA NUEVA LIBRE | REHAB. VDA LIBRE | VIVIENDA PROTEGIDA | REHAB. EDIFICIOS | REHAB. MUNICIPAL | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2013** | 4 | 3 | | 1 | | 8 |
| **2014** | 8 | 4 | | 1 | | 13 |
| **2015** | 22 | 6 | | 2 | | 30 |
| **2016** | 11 | 1 | 12 | 11 | 80 | 115 |
| **2017** | 9 | 13 | 21 | 20 | 77 | 140 |
| **TOTAL** | 54 | 27 | 33 | 35 | 157 | |

*Solicitudes de Licencias de Obra para viviendas*

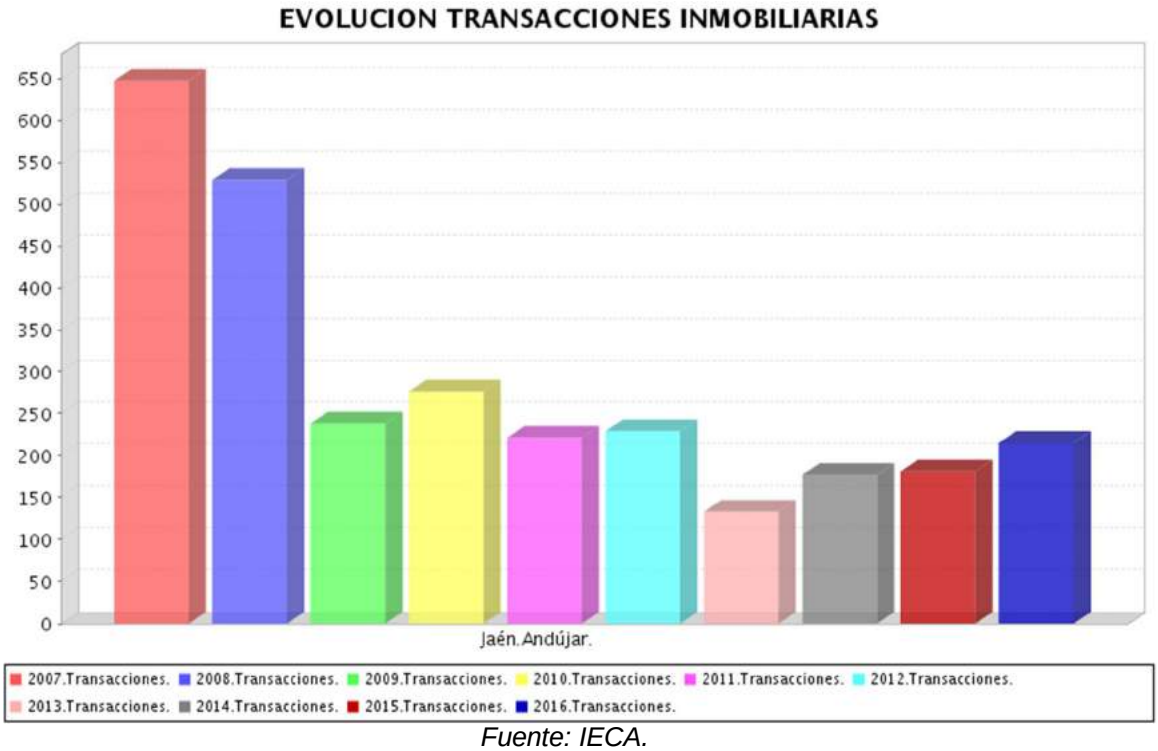
### 2.3.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda, se ha obtenido la información fundamentalmente de determinados organismos públicos, dado que los organismos privados proporcionan poca información. Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio, la dificultad de acceso al crédito y la oferta, con un análisis específico sobre la vivienda protegida.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, se observa, a nivel nacional, que desde el año 2016 existe una recuperación sostenida del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del Ministerio de Fomento en el año 2017 las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario, ascendieron a un total de 532.367 frente a las 457.738 realizadas en el año 2016 y frente a las 401.713 realizadas en el año 2.015. No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Andújar, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. En el año 2007 se alcanzan el máximo de 647 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una

reducción del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2013 con 133 transacciones el año más bajo de la serie analizada. Observamos también cómo a partir de 2014 comienza a recuperarse de una forma sostenida.

Según los datos del último año 2017 publicados por el Ministerio de Fomento, el número de transacciones total realizadas es de 285 siendo este el mayor número de transacciones realizadas desde que comenzó la crisis inmobiliaria.




*Fuente: IECA.*

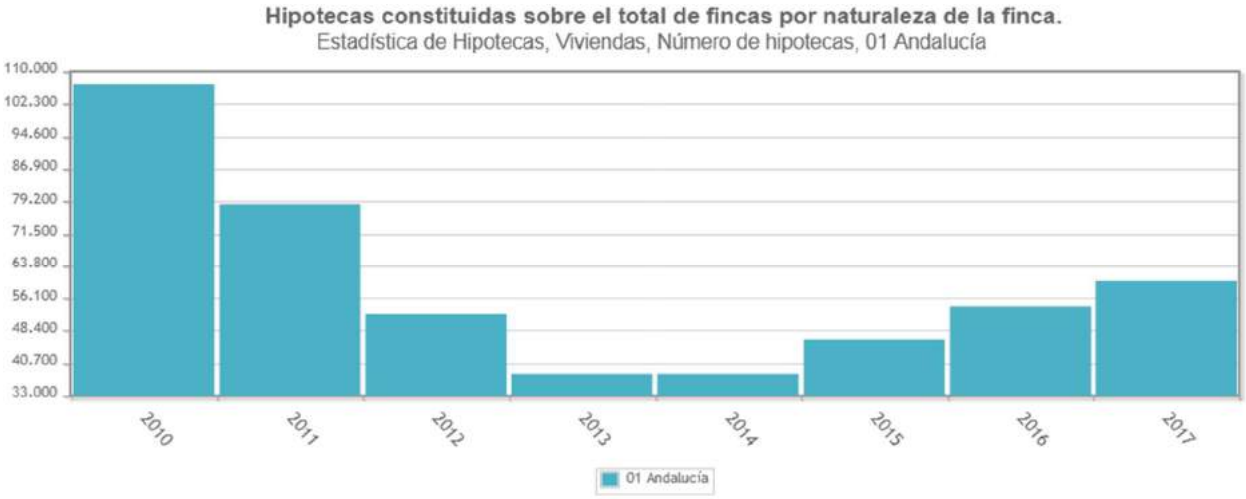
| Año | TOTAL | Vivienda nueva | Vivienda de segunda mano | Vivienda libre | Vivienda protegida |
|---|---|---|---|---|---|
| 2007 | 647 | 273 | 374 | 419 | 228 |
| 2008 | 529 | 320 | 209 | 477 | 52 |
| 2009 | 238 | 104 | 134 | 201 | 37 |
| 2010 | 276 | 119 | 157 | 214 | 62 |
| 2011 | 221 | 82 | 139 | 184 | 37 |
| 2012 | 229 | 78 | 151 | 179 | 50 |
| 2013 | 133 | 14 | 119 | 113 | 20 |
| 2014 | 177 | 23 | 154 | 151 | 26 |
| 2015 | 181 | 7 | 174 | 154 | 27 |
| 2016 | 215 | 16 | 199 | 182 | 33 |
| 2017 | 285 | 34 | 251 | 245 | 40 |

*Fuente: IECA, Ministerio de Fomento 2017.*

En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas registraron incrementos dinámicos durante 2015 y 2016.

*Fuente: INE.*

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en los años 2015 y 2016. No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Andújar.




*Fuente: INE.*

Este cambio de tendencia que se inicia a nivel nacional en el año 2014 y continúa en el año 2015 y 2016 y parece mantener la tendencia en 2017, reflejándose, asimismo, en los precios de la vivienda**.** Según el Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) en el segundo trimestre del año 2017, el precio de las viviendas subió un 5,6% en comparación con el mismo periodo en el año 2016.

Asimismo, según el portal *Idealista.com* el año 2016 se estrenó con una subida del precio de la vivienda usada que se encareció en un 2,1% situándose el precio medio por $m^2$ en 1.597

euros, tendencia que continuará en el año 2017; la vivienda se revalorizará, pero sólo hasta un 5% motivado ello por dos frenos:

1. El alto nivel de esfuerzo que se necesita para comprar, comprar una casa exige dedicar 6,4 años de renta familiar.
2. Y la cartera con descuento que tiene el SAREB. El SAREB cuenta con una cartera de 105.000 inmuebles, de los cuales el 48% son viviendas.

En cuanto al stock de la vivienda nueva, según el Informe sobre la Radiografía del stock de vivienda 2016 de TINSA, el excedente de viviendas nuevas sin vender en España descendió en 2016 un 12,6 % hasta las 340.000 unidades.

En cuanto a la absorción del stock, Las grandes áreas, capitales de provincia y ciudades de más de 50.000 habitantes aglutinan el 52% de la oferta de viviendas prevista. En términos generales, el 22,6% de la bolsa de suelo finalista existente en España podría quedar absorbida en menos de dos años, mientras que otro 48,8% lo haría en cinco años y el 28,7% en más de 10 años.

Por último, en cuanto a la radiografía de la sobreoferta, las razones por las que una parte de las viviendas vacías se mantienen fuera del mercado son diversas. El deseo de esperar a que los precios se recuperen es la más frecuente (en torno a un 23% de los casos), seguida de cerca por problemas judiciales y procesos en curso de adjudicación, que suman otro 20%. La saturación del mercado o el mal estado de las viviendas (vandalismo, okupas,…) también aparecen entre las causas mencionadas. Aunque se tiende a vincular stock con venta, lo cierto es que el alquiler también tiene un papel en la comercialización de la vivienda vacía, aunque reducido. Aproximadamente un 9% del stock está en el mercado bajo esta fórmula.

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 97.617 en 2006 hasta las 21.164 en 2016. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.

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

**EVOLUCION PRECIO M2 VIVIENDA LIBRE EN ANDALUCIA**

| Año 2014 (trimestre) | | | | Año 2015 (trimestre) | | | | Año 2016 (trimestre) | | | | Año 2017 (trimestre) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1º | 2º | 3º | 4º | 1º | 2º | 3º | 4º | 1º | 2º | 3º | 4º | 1º | 2º | 3º | 4º |
| 1.204,30 | 1.203,70 | 1.203,60 | 1.208,10 | 1.205,60 | 1.210,20 | 1.215,90 | 1.220,60 | 1.207,05 | 1.220,30 | 1.209,80 | 1.212,20 | 1.225,00 | 1.229,40 | 1.219,00 | 1.242,00 |

*Fuente: Ministerio de Fomento*

**EVOLUCION PRECIO M2 VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCIA**

| Año 2014 (trimestre) | | | | Año 2015 (trimestre) | | | | Año 2016 (trimestre) | | | | Año 2017 (trimestre) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1º | 2º | 3º | 4º | 1º | 2º | 3º | 4º | 1º | 2º | 3º | 4º | 1º | 2º | 3º | 4º |
| 1.084,30 | 1.067,60 | 1.073,40 | 1.072,60 | 1.070,90 | 1.078,40 | 1.066,70 | 1.058,04 | 1.059,20 | 1.061,70 | 1.066,70 | 1.083,50 | 1.100,30 | 1.103,90 | 1.103,40 | 1.116,40 |

*Fuente: Ministerio de Fomento*

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

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

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

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

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

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

**Conclusiones:**

- Establecer un precio de referencia, que debe quedar fijado en el propio Plan en cumplimiento del art. 10.1 A) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Dicho precio debe estar incluido en el Programa de Protección Local.
- El precio de referencia del Plan es el básico a nivel estatal que para el año 2018 es de 758 €.
- El precio máximo de venta de la vivienda que se promuevan es dicho precio de referencia por 1,60%.
- El precio del suelo no superará el máximo establecido del 15% conforme a la legislación en materia de vivienda, para cada tipo de programa de vivienda protegida o con algún tipo de protección pública.
- Reactivación del mercado inmobiliario, mediante la puesta en el mercado de suelo disponible, ya urbanizado, al precio de referencia para promotores “Uso Propio”, fomentando la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección local que se decanta por la vivienda en propiedad frente al alquiler. Hacer asequible el acceso para los/as destinatarios/as del Plan Municipal de Vivienda con el límite máximo de ingresos del 5,5 veces IPREM previsto en el Plan Andaluz.
- Fomentar los programas de urbanización para Promotores, mediante un sistema de ayudas para aquellos que adquieran parcelas municipales, con destino a su puesta en el mercado con algún tipo de protección pública.
- Establecer un régimen de ayudas para promotores de vivienda de uso propio, acceso a la venta, urbanizadores, y rehabilitación de vivienda, en unos casos en modalidad de subvención y en otros casos mediante exenciones y bonificaciones en tasas e impuestos municipales.

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

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

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y se identifican los suelos dotacionales para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

### 2.4.1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en el municipio de Andújar está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 07 de Julio de 2010.
El presente análisis se efectúa en base a esta ordenación vigente.

### 2.4.2. ESTRATEGIAS, PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y GRADO DE DESARROLLO

El PGOU de Andújar aplicando los criterios de la Norma 45 del POTA, "*que impide los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% de suelo urbano existente, así como los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años"* prevé que la superficie de suelo urbanizable no podrá superar la cifra de 117 hectáreas y que el crecimiento de población no podrá superar la cifra de 11.733 habitantes, que dividida entre el tamaño familiar medio 2,4 personas, da unas 4.888 nuevas viviendas.

Tomando como referencia la proyección de crecimiento poblacional para la fecha de horizonte del PGOU (año 2.023) se estima un descenso de la población en 920 habitantes, pasando de 37.611 habitantes en 2.017 a 36.691 habitantes en 2.023. Utilizando el tamaño familiar medio previsto en 2,4 personas por vivienda aplicado a las cifras globales de población se deduce que se perderían 383 viviendas que quedarían deshabitadas.

Sin embargo y pese al descenso en el número de habitantes en la proyección de población analizada, el número de hogares en el periodo analizado se mantiene por el cambio de distribución según el número de personas que lo habitan; por otro lado el número de transacciones inmobiliarias sigue en aumento alcanzando las 285 en el año 2017 de las cuales 34 son de viviendas nuevas; y de igual manera el número de solicitudes e inscripciones en el Registro Público de demandantes de Vivienda Protegida sigue en aumento hasta alcanzar las 469 inscripciones de las cuales 180 están activas.

Del Plan General de Ordenación Urbanística se concluye que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.681 viviendas en los suelos urbanos en el horizonte temporal establecido por la vigencia del actual planeamiento, suficientes para absorber la demanda existente en la actualidad.

Además de estas 1.681 viviendas, el municipio dispone de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado destinado a viviendas de acuerdo al planeamiento vigente, siendo solo los ámbitos que no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, los que tienen obligación de reserva para vivienda protegida. Este tipo de suelo también está contemplado en el documento del PGOU al que se ha hecho referencia, así como un incremento de la reserva de suelo residencial, a futuro. De las viviendas nuevas previstas en estos ámbitos, un 30 % de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida, en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en los suelos sin ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

El grado de cumplimiento de las previsiones generales de programación y gestión, recogidos en PGOU hasta la fecha, ha sido escasa, dados los problemas de gestión urbanística planteados en el planeamiento vigente, y en relación a la década de crisis inmobiliaria y económica reciente.

### 2.4.3. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Tal como hemos visto a lo largo del presente Plan, los datos estadísticos del 2.017 muestran una población censada de 37.611 habitantes. Del total de la población del municipio, teniendo en cuenta los tramos por edad, se observa que el grupo de las personas más jóvenes (0-14 años) representa el 15,21%, el grupo intermedio de personas (15-49 años) representa el 46,77% y el grupo de personas de edad más avanzada (50 o más) el 38,02% de la población.

Tomando como base dichos trabajos se estima que la población de Andújar, para las próximas décadas se situaría alrededor de los 35.500-36.000 habitantes con un ritmo medio decreciente (-0,27%). Así para el año 2.020 la población alcanzaría los 37.139 habitantes y en los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para el año 2025 una población de 36.449 habitantes y por último en el año 2.031 la población de Andújar se situaría en 35.788 habitantes.

Donde realmente se observan cambios importantes, en la estructura de la población a lo largo del tiempo, son en los otros dos tramos de población. Por un lado, la población en edad de trabajar, de 15 a 64 años, y por otro, el grupo de población más envejecido, de 65 y más años.

En relación a la población en edad de trabajar, se observa un fuerte descenso sobre el total de la población, con una diferencia de unos 4 puntos porcentuales entre el inicio y el final del período proyectado. Así en 2.017 se estima que la población en edad de trabajar supondría el 67,00% de la población de Andújar, y 15 años después la población potencialmente activa alcanzaría el 63,00%. Ese descenso en la población en edad de trabajar además viene acompañado de una tendencia creciente de la población de mayor edad. En este sentido a lo largo de todo el período estimado, esta población más envejecida se estima que pasaría de suponer un 18,00% del total de la población en 2017, a un volumen del 25,00% en 2031.

En la tendencia estable en el número de hogares frente al ritmo de decrecimiento de la población para el mismo periodo, influyen varios factores como los movimientos poblaciones, cuya proyección mostraba para 2017-2035 un ritmo decreciente y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes al reducirse el número medio de habitantes por hogar y por la circunstancia de que los emigrantes son por motivos laborales quedando el resto de familia en el hogar. En este sentido, en 2017 el número de hogares existentes es de 14.431 hogares hasta los 14.400 hogares en el año 2.026

**En una primera aproximación,** el cuadro siguiente compararía la población potencialmente demandante de vivienda protegida, en cifras globales a fecha de mayo 2018, con la población referida al número de viviendas estimadas de VP, y con la demanda efectivamente inscrita (mayo 2018).

| Grupos de Edades | Población Andújar y pedanías (Hab) | % potencial demandantes V. P | Demandantes de Vivienda protegida/viviendas estimadas/tamaño familiar 2,4 personas por vda. | % potencial ajustado al número vdas. | Inscripciones Efectivas | % Demandantes |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Jóvenes (19-35 años)** | 7.340 | 22,41% | 376 | 1,15 % | 275 | **0,83 %** |
| **35-64 años** | 18.671 | 57,02% | 958 | 2,92 % | 180 | **0,55 %** |
| **+ 65 años** | 6.735 | 20,57% | 347 | 1,06 % | 14 | **0,04 %** |
| **TOTALES** | **32.746** | **100%** | **1.681 (5,13%)** | **5,13 %** | **469** | **1,42 %** |

**Una segunda aproximación**, nos lleva al análisis de las Promociones de viviendas protegidas que cuentan con Calificación Provisional y Definitiva de la Junta de Andalucía y las que han sido calificadas por el Ayuntamiento de Andújar, así como las adjudicaciones realizadas por el Registro de Demandantes desde su constitución el 4 de diciembre de 2.009 (BOP de Jaén, núm. 279) y las vacantes existentes.

| CUADRO RESUMEN | | | |
|---|---|---|---|
| **Calificaciones Provisionales** | **Nº de viviendas** | **Adjudicadas** | **Vacantes** |
| 23-PO-C-00-0017/09 | 2 | 2 | **0** |
| 23-PO-C-00-0018/09 | 15 | 5 | **10** |
| 23-PO-C-00-0019/09 | 5 | 5 | **0** |
| 23-PO-C-00-0020/09 | 23 | 11 | **12** |
| 23-PO-C-00-0021/09 | 10 | 4 | **6** |
| 23-PO-C-0003/10 | 5 | 1 | **4** |
| 2010-VENTA-RG-01 | 2 | 2 | **0** |
| 2010-ALQ-OPC-RG-01 | 3 | 0 | **3** |
| 2011-MIXTA-00-01(*) VENTA | 22 | 0 | **0** |
| 2011-MIXTA-00-01 (*) AL-OP | 14 | 0 | **0** |
| | **101** | **30** | **35** |

La oferta de vivienda protegida en Andújar podría ser absorbida por la demanda inscrita conocedora de las condiciones de las Promociones en stock (Alquiler con Opción de Compra). La causa de las vacantes está originada por los rechazos involuntarios manifestados por los propios demandantes al precio máximo de renta (3,5% del precio máximo de venta en Andújar para el Régimen General, fijado en 1.212,80 € y para superficies útiles de 90 m2) y a la dificultad de acceso a la financiación cualificada por parte tanto del Promotor como por parte de los demandantes.

### 2.4.4. CAPACIDAD RESIDENCIAL

Las fichas del PGOU de Andújar identifican los suelos tanto de titularidad pública como de titularidad privada, así como el número de viviendas estimado de viviendas libres como protegidas a ejecutar en los próximos años (ver cuadro resumen) y planificadas en los suelos urbanos (consolidados y no consolidados) sin tomar en cuenta las resultantes del desarrollo del suelo urbanizable y las que pudieran albergar las Áreas de Reserva.

Según el Planeamiento General de Andújar, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano que se localiza en su mayoría en las zonas periféricas del núcleo urbano. De acuerdo al PGOU la capacidad teórica máxima del suelo residencial urbano es de 1.681 viviendas.

### 2.4.5. RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

En este apartado analizaremos el suelo residencial disponible para Vivienda Protegida.

La reserva de vivienda protegida es del orden del mínimo del 30% del total de la edificabilidad residencial. Además las actuaciones sobre el patrimonio edificado sí serían posibles inmediatamente a la aprobación del nuevo Plan de vivienda.

De las 1.681 viviendas totales previstas en desarrollo del Plan, se incluyen en las fichas del PMVS, aproximadamente, **825 viviendas protegidas** un 49,08% de las mismas, superior a lo previsto legalmente, concentradas en los ámbitos de suelo urbano referidos en los cuadros anteriores.

Tomando como referencia exclusivamente las Viviendas Protegidas, el total estimado de 825 viviendas se ha de referir a los grupos de población, potenciales de vivienda protegida y a la demanda existente a la fecha de elaboración del presente Plan, para lo cual:

"*825 viviendas protegidas con un tamaño familiar de 2,4 personas por vivienda suponen una potencial demanda de 1.980 personas que podrá ser albergada por los diferentes Grupos de Edades. Tales Grupos se hacen coincidir con los Grupos de Especial Protección previstos en el Plan de vivienda de Andalucía 2016-2020; Jóvenes (hasta 35 años), Mayores (mayores de 65 años) y resto de familias (entre 35 años cumplidos y 64 años)*"

### 2.4.6. SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El 10 % de aprovechamiento lucrativo de las actuaciones urbanísticas, que corresponde al Ayuntamiento, por la normativa de aplicación, se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento, y que podría destinarse, en su totalidad, a la realización de viviendas protegidas u otros regímenes de interés público. Tanto en las actuaciones en suelo urbano no consolidado como las previstas para el suelo urbanizable, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.

De esta gestión urbanística pública que se plantea, y recogiendo los datos que se establecen en el PGOU de Andújar existen disponibles 3.155 viviendas posibles de ejecución en las actuaciones vacantes de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y teniendo en cuenta que el 10 % de cesión al Ayuntamiento de Andújar, serían, aproximadamente, 315 posibles viviendas, que se podrían plantear, en distintos ámbitos, para viviendas protegidas o viviendas sociales públicas, más otras actuaciones que pudieran derivar de innovaciones posibles del planeamiento urbanístico en vigor, o de alojamientos protegidos en parcelas dotacionales.
Las dificultades de desarrollar nuevas urbanizaciones hace que esta posibilidad no sea tenida en cuenta.

### 2.4.7. CUADROS RESUMEN.

En los cuadros anteriores se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano, la superficie, edificabilidad y techo de viviendas. De acuerdo a estas tablas, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para el suelo residencial urbano es de:

- 825 viviendas en suelo urbano, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora, para ejecución de viviendas protegidas, de las cuales 213 son de titularidad pública y 612 son de titularidad privada.
- 856 viviendas estimadas en el suelo urbano, posibles para la ejecución de nuevas viviendas libres de titularidad privada.

Estos datos deben servir de base para la realización de una política adecuada de vivienda y de rehabilitación del parque residencial.

### 2.4.8. CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

De acuerdo al análisis efectuado del PGOU propuesto, la cifra teórica máxima de viviendas para el suelo urbano es de 1.681 viviendas, desglosadas en 825 viviendas protegidas y 856 viviendas libres.

Pese al descenso en el número de habitantes en la proyección de población analizada, el número de transacciones inmobiliarias sigue en aumento alcanzando las 285 en el año 2017 de las cuales 34 son de viviendas nuevas; y de igual manera el número de solicitudes e inscripciones en el Registro Público de demandantes de Vivienda Protegida sigue en aumento hasta alcanzar las 469 inscripciones de las cuales 180 están activas.

El municipio no se encuentra estancado y existe un incremento moderado del número de viviendas y una necesidad real de vivienda protegida, por lo que es necesario activar

viviendas públicas derivadas del planeamiento vigente, bajo la iniciativa pública, para garantizar la puesta en carga efectiva y rápida, para la cobertura de las necesidades de vivienda en el municipio.

El régimen de tenencia preferido por el demandante es el Alquiler con Opción a compra, sin embargo dado la caída de precios de la vivienda los máximos previstos en el Plan Concertado Andaluz de Vivienda y Suelo de Andalucía hacen que la VP, en alquiler con opción de compra, no sea competitiva.

Por Grupos de Especial Protección, la demanda de vivienda protegida se centra en los Programas de Alquiler con Opción a compra antes que en la venta. Esta preferencia por el régimen de alquiler puede encontrarse en las dificultades económicas de las familias y los jóvenes, la dificultad de acceso al crédito y los precios máximos de venta para el Ámbito Territorial 1º al que pertenece Andújar

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda plurifamiliar y la superficie media de las viviendas es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS, debiéndose ajustar a superficies inferiores, salvo casos especiales de familias numerosas.

Los suelos disponibles para la ejecución de viviendas protegidas podrían articularse, desde el ámbito público, a través de la gestión de cooperativas para autoconstrucción, prioritariamente, u otras actuaciones de interés público, además de la realización de viviendas públicas y alojamientos adecuados a la demanda real del municipio.

En el suelo dotacional previsto en el PGOU se podrían ubicar alojamientos protegidos y otras alternativas para solucionar la problemática de la vivienda de las familias con menos recursos.

Por tanto se considera que las previsiones del PGOU de Andújar son más que suficientes para dar cobertura a las necesidades reales de vivienda en los próximos años, debiendo revisarse, en su caso, durante el período de vigencia de dicho planeamiento general.

## 2.5. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

### 2.5.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

El Ayuntamiento de Andújar gestiona un total de 23 viviendas, las cuales se reflejan en el siguiente cuadro:

| CUADRO RESUMEN | | | |
|---|---|---|---|
| Titularidad Ayuntamiento | Nº de viviendas | Adjudicadas | Vacantes |
| Ronda Mestanza | 4 | 4 | - |
| C./ Fray Junípero Serra | 3 | 3 | - |
| C./ Accesoria Cristo Rey | 1 | 1 | - |
| C./ San Cecilio | 1 | 1 | - |
| C/ Isaac Peral | 3 | 3 | - |
| C./ Ana María Mogas | 1 | 1 | - |
| C./ Francisco Pizarro | 3 | 3 | - |
| Avda. Miguel Hernández | 5 | 5 | - |
| C./ San Luis | 2 | 2 | - |

También existen otras viviendas de titularidad pública en el municipio de Andújar, cuyos datos han sido facilitados por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Fomento y Vivienda, titular de las promociones de vivienda pública en la localidad y se reflejan en el siguiente cuadro:

| CUADRO RESUMEN | | | |
|---|---|---|---|
| Titularidad Consejería | Nº de viviendas | Adjudicadas | Vacantes |
| C./ Sector Almería, Avda. Santo Reino | 120 | 120 | - |
| C./ San Eufrasio, Sector Málaga | 55 | 55 | - |
| C./ Palominos | 13 | 13 | - |
| C./ Virgen del Rosario | 26 | 26 | - |
| C./ Las Lagunillas | 29 | 29 | - |
| La Ropera | 16 | 16 | - |
| Llanos del Sotillo | 20 | 20 | - |
| Vegas de Triana | 4 | 4 | - |
| C./ Sector Huelva, Avda. Santo Reino | 160 | 160 | - |
| Sector Andalucía, Avda. Granada | 340 | 340 | - |

### 2.5.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Los Patrimonios Públicos de suelo, está regulados por los artículos 69 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para las siguientes finalidades:

**a)** Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

**b)** Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

**c)** Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

**d)** Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Integran los patrimonios públicos de suelo (art. 72):

***a)*** *Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.*

***b)*** *Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.*

***c)*** *Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.*

***d)*** *Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.*

***e)*** *Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.*

***f)*** *Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.*

Por su parte, el artículo 70 obliga a configurar un inventario del patrimonio público de suelo, separado del resto de los bienes patrimoniales:

***1.-*** *Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular.*

***2.-*** *"Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. El Registro del Patrimonio Público de Suelo estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente."*

En cumplimiento de lo anterior, el Ayuntamiento de Andújar ha confeccionado el inventario del PPS, como cuerpo independiente del resto de los bienes patrimoniales, incluyendo aquellos inmuebles cuyo destino (y sus ingresos derivados) responderá a lo regulado por el artículo 75, constituyendo un factor clave para el desarrollo y la financiación del presente Plan de Vivienda.

Se acompaña en ANEXOS las fichas correspondientes a los bienes que constituyen el Patrimonio Público de Suelo.

### 2.5.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Los plazos de ejecución son flexibles, dentro del plazo máximo de 5 años de duración del PMVS, adaptándose a la revisión anual que se realice en sus previsiones, en base a lo previsto.

### 2.5.4. INMUEBLES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y PREVISIONES DE EDIFICACIÓN / REHABILITACIÓN.

En la actualidad, en el municipio de Andújar, **no existe** un Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas. Entre las medidas a desarrollar en el PMVS para el cumplimiento de la Normativa Vigente está la de **crear la Ordenanza reguladora para el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas de Andújar**.

Corresponde a los Ayuntamientos la competencia para crear y gestionar estos registros administrativos, así como, fiscalizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares incluyendo en el Registro las fincas de su término municipal incursas en edificación o rehabilitación forzosa.

Los artículos 150 y 157.5 LOUA prevén la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previa audiencia del interesado, cuando el propietario no ha edificado su parcela o solar, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada en el plazo fijado al efecto y cuando se declara la ruina urbanística de una edificación.
La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria. Vencido este último plazo sin cumplirse la obligación, el Ayuntamiento resolverá declarando el incumplimiento de los deberes urbanísticos y la sujeción de los inmuebles al régimen de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso público. También puede optar por acordar la expropiación aunque en la práctica no es habitual.

Todo esto determina que los Ayuntamientos en el seno de un mismo expediente de Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, tramiten hasta 4 procedimientos administrativos individualizados:

– Procedimiento para incluir un inmueble en el RMS.
– Procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar una finca que ya está inscrita en el RMS y acordar la venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso público.
– Procedimiento para la tasación del inmueble.
– Procedimiento para convocar y resolver el correspondiente concurso público.

# 3. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

## 3.1. OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

1.- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

2.- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

3.- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

4.- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

5.- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

6.- Procurar un alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas.

7.- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes o previstas en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.

8.- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda existente en el municipio.

9.- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas conducentes a la disminución de stock de viviendas vacías.

10.- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

## 3.2. ESTRATEGIAS DE CARÁCTER GENERAL

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

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

### 3.2.1. ESTRATEGIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

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

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de viviendas de nueva construcción y de vivienda usada.

Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

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

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo residencial que corresponde al Ayuntamiento de Andújar en ejecución del planeamiento se deberá vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetarizarse.
- La utilización y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.

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

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

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

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

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.
- Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.).
- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida, de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

Como hemos visto, el PGOU y el PMVS actual de Andújar, contienen todas las determinaciones legales en relación a vivienda protegida, y una correcta reserva, si bien la programación temporal del mismo no está siendo la prevista.

Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas.

Se establece la definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente:

En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y, en relación a los posibles desahucios.

En relación a las viviendas en construcción:

- Se prevé el fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, cooperativas de vivienda, eliminación de infravivienda, apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y Autonómico.
- Así mismo, se prevé el asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- También se prevé la tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y para tramitación de ayudas para solventar problemas de cimentación y estructura.

En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través del Ayuntamiento de Andújar, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y alquiler, en los distintos regímenes públicos, en las parcelas municipales.
- A estas habría que sumar, en el futuro, las parcelas resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, y prever de éstas viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente también, previa urbanización.

### 3.2.2. ESTRATEGIAS PARA EL USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL.

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido.

Especialmente se establecen los criterios que facilitan la gestión para el uso,

conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler. Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente.

En relación a estas estrategias, y el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, en la información y diagnóstico previo, y teniendo en cuenta la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación, se establecen las siguientes:

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que inciden, de forma general, en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, y de su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo en el municipio, tales como:

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento de Andújar apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación urbana de espacios.
- Mejora de entorno urbano periférico del municipio.
- Especial atención al Conjunto Histórico.

Conservación y adecuación a la normativa técnica de la edificación.

La adecuación y conservación de edificaciones tendrá en cuenta, entre otros aspectos, el cumplimiento de la normativa técnica de la edificación.

Conservación.

La conservación y mantenimiento de la edificación se controlará desde el Ayuntamiento de Andújar, estableciendo las inspecciones necesarias y las órdenes de ejecución oportunas, y con la tramitación de las ayudas y subvenciones establecidas, tanto a nivel local, autonómico o estatal.

### 3.2.3. ESTRATEGIAS PARA LA INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.

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

En relación al alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento de Andújar, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, se plantean las siguientes actuaciones:

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento de Andújar (Servicios técnicos y sociales).
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, que las sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Se prevé la

información a través de la Oficina de Vivienda para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda, en los regímenes más adecuados.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio. Está prevista la información a los ciudadanos sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.

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

En relación al fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se realizan las siguientes acciones:

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo y sociales del Ayuntamiento de Andújar.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad. Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo y los servicios sociales del Ayuntamiento de Andújar.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

También se prevé continuar con la Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se implementen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. En ella se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias en función de sus necesidades y, en general, otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas. Estos servicios se realizarán desde la oficina del Ayuntamiento de Andújar para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación.

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ANDÚJAR

## PROGRAMA DE ACTUACION

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR JOSE LUIS MENA LOPEZ - ARQUITECTO

ENERO 2019 REVISION PMVS PARA APROBACION DEFINITIVA

# 4. PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO

Contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

Para garantizar el desarrollo de los programas de actuación se incluye en el ANEXO el Plan de Protección Local, en el que se establece el régimen jurídico de protección pública de la Vivienda de Protección Local (VPL) de Andújar, conforme al art. 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

# 4.1. MEMORIA

## 4.1.1.- MEMORIA DE LAS ACTUACION PREVISTAS

Dichas actuaciones se agrupan en cuatro Capítulos: Acceso a la vivienda en propiedad, Fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios, Acciones sobre la ciudad y ayudas al alquiler, clasificados a su vez en sub-apartados que contienen los diferentes programas que el ayuntamiento se propone poner en marcha.

**CAPITULO 1.-** Son actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda en propiedad, los siguientes Programas:

**PROGRAMA 1**.- **Viviendas de Protección Municipal *para uso propio*.** El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas para uso propio, destinadas a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de la baremación que resulte por menores ingresos.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, en los artículos 19, 20, 21, 22 y 23.

**PROGRAMA 2**.- **Viviendas de Protección Municipal *para venta*.** El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas para venta, destinadas a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, en los artículos 24, 25, 26, 27 y 28.

**PROGRAMA 3**.- **Alojamientos Protegidos.** El objeto del presente programa es facilitar la promoción de edificios de alojamientos protegidos para venta, destinados a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de las ayudas específicas que se establezcan para menores ingresos, y/o de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, en los artículos 29, 30, 31, 32 y 33.

**CAPITULO 2.-** Son actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, los siguientes Programas:

**PROGRAMA 4**.- **Protección Municipal para Rehabilitación de Viviendas y Edificios por convocatoria.** El objeto del presente programa es facilitar la rehabilitación de

viviendas y elementos comunes de edificios de viviendas.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, y en concreto los artículos 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41.

**PROGRAMA 5**.- **Protección Municipal para Rehabilitación de Viviendas y Edificios. *Obras de emergencia.*** El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, y en concreto el artículo 42.

**CAPITULO 3.-** Son actuaciones protegidas para la mejora de la ciudad existente y puesta en el mercado de suelo, los siguientes Programas:

**PROGRAMA 6**.- **Áreas de Renovación Urbana.** Las Áreas de Renovación Urbana, constituyen un instrumento global de actuación en ámbitos urbanos afectados por problemas de carácter social, urbanístico y económico, con el objetivo de mejorar las condiciones de las viviendas, equipamientos e infraestructuras de dichos ámbitos.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, en los artículos 43, 44, y 45.

**PROGRAMA 7**.- **Protección Municipal para la Urbanización de Terrenos.** El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelos donde, al menos, las dos terceras partes de la edificabilidad lucrativa resultante se destine a viviendas en algún programa de Protección Pública.

La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, en los artículos 46, 47, 48, 49, 50 y 51.

**CAPITULO 4.-** Son actuaciones protegidas en materia de ayuda al alquiler, los siguientes Programas:

**PROGRAMA 8**.- **Ayudas en materia de Alquiler.** Este Plan tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas en régimen de concurrencia competitiva.
La normativa que lo desarrolla se encuentra desarrollada en el *Plan de Protección Municipal* que se incluye en el documento Anexo, y en concreto los artículos 52, 53, 54, 55 y 56.

## 4.1.2. PROPUESTAS DE VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA.

El Plan de Vivienda de Andújar recoge las actuaciones correspondientes a todos los suelos que por imperativo urbanístico, deban destinarse a vivienda pública, distinguiendo las actuaciones programadas en los años de vigencia del Plan, de aquellas que se estiman fuera de programa por tener un horizonte de desarrollo más allá de los 5 años obligados para la Revisión del PMV.

A su vez, se diferencian las viviendas protegidas en suelos de titularidad privada (provenientes de la reserva obligatoria del 30% exigido por la LOUA), de aquellas que se construirán en suelos de titularidad pública y, dentro de éstos, la asignación a cada uno de los programas contenidos en los planes estatal, autonómico o municipal.

En el PMVS de Andújar, se ha considerado prioritaria la puesta en el mercado de los suelos municipales para su desarrollo por la iniciativa privada, y ello con independencia de la propuesta de alojamientos transitorios en el solar de Avda. de América, que se desarrollará más adelante. Además, vistas las especiales características y ubicación del solar municipal sito en la calle Verbena, se propone su destino a una promoción pública.

En cuanto a los suelos propiedad de la administración autonómica (que igualmente se concretan en otro apartado), se propone la programación de la actuación 11 (Camping) para promoción privada, y la actuación 12 (Santo Reino) para vivienda pública.

En los suelos de titularidad privada no se contempla la ejecución de vivienda pública, y ello con independencia de que en el curso del plan, se pudieren adquirir suelos por parte de alguna de las administraciones con este destino.

En los cuadros resumen que se adjuntan a continuación se refleja la propuesta de programación definitiva, en un comparativo entre las actuaciones programadas en el documento inicial, y las que ahora se proponen.

### ACTUACIONES PROGRAMADAS: VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

| ACTUACIÓN | PROMOCIÓN PRIVADA | | PROMOCIÓN PUBLICA | | TOTALES | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A.I. | A.D. | A.I. | A.D. | A.I. | A.D. |
| ACT 1: Prolongación Avenida América | 7 | 7 | - | - | 7 | 7 |
| ACT 2: Prolongación Avenida América | 26 | - | - | 26 | 26 | 26 |
| ACT 3: C./ Verbena | 15 | - | - | 15 | 15 | 15 |
| ACT 4: AD-1 Jardínes Del Val | 20 | 20 | - | - | 20 | 20 |
| ACT 5: San José de Escobar | 3 | 3 | - | - | 3 | 3 |
| ACT 6: Los Villares | 4 | 4 | - | - | 4 | 4 |
| ACT 10: UE-2 PP-4 | 24 | 24 | - | - | 24 | 24 |
| **TOTALES** | **99** | **58** | **0** | **41** | **99** | **99** |

Nota.- Se contempla como “promoción pública” el solar ubicado en la prolongación de la Avda. de América (actuación 2), que como se verá más adelante se propone destinar a alojamientos transitorios.

## ACTUACIONES PROGRAMADAS: VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

| ACTUACIÓN | PROMOCIÓN PRIVADA | | PROMOCIÓN PUBLICA | | TOTALES | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A.I. | A.D. | A.I. | A.D. | A.I. | A.D. |
| ACT 11: Plaza del Camping. | - | 72 | - | - | - | 72 |
| ACT 12: Avenida Santo Reino | - | - | - | 42 | - | 42 |
| **TOTALES** | **-** | **72** | **-** | 42 | **-** | **114** |

## CUANTIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUS PROGRAMAS.

El conjunto de viviendas de protección autonómica (tanto de promoción privada como pública) se clasificarán conforme al artículo 22 del Decreto 141/2016, esto es: (régimen general, especial y de precio limitado), teniendo en cuenta que el 50% de las viviendas protegidas serán de régimen especial en aquellos suelos públicos procedentes del 10% de cesión. En cuanto al régimen de protección local, se estará a la distinción entre vivienda en venta, o vivienda para uso propio. En el documento de Aprobación definitiva del PMVS de Andújar se incorpora el siguiente cuadro resumen:

**RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO**

**ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN**

| | Nº vdas. | RÉGIMEN PROMOCIÓN | | PROGRAMA VIVIENDAS | | ESTUDIO ECONÓMICO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | PÚBLICA | PRIVADA | AUTONÓMICO | LOCAL | FINANCIACIÓN | PERIODO |
| **ACT 1:** Avda. América | 7 | | 7 | | Uso propio | Particular 490.000€ | 2019-2020 |
| **ACT 2:** Avda. América | 26 | 26 | | Alojamientos transitorios | | Ayuntamiento 1.820.000€ | 2021-2023 |
| **ACT 3:** C./ Verbena | 15 | 15 | | Régimen especial | | Ayuntamiento 900.000€ | 2019-2021 |
| **ACT 4:** AD-1 "Del Val" | 20 | | 20 | | Alojamientos Protegidos | Particular 1.000.000€ | 2021-2023 |
| **ACT 5:** San José Escobar | 3 | | 3 | | Uso propio | Particular 210.000€ | 2019-2020 |
| **ACT 6:** Los Villares | 4 | | 4 | | Uso propio | Particular 280.000€ | 2019-2020 |
| **ACT 10:** UE-2 PP-4 | 24 | | 24 | | Venta | Particular 1.680.000€ | 2019-2021 |
| **ACT 11:** Plaza Camping. | 72 | | 72 | Rég. general / Precio limitado | | Particular 5.040.000€ | 2019-2020 |
| **ACT 12:** Avda. Sto. Reino | 42 | 42 | | Régimen especial | | JA 2.520.000€ | 2021-2023 |
| **TOTAL** | **213** | **83** | **130** | | | **13.940.000€** | |

**Notas:**

* La valoración de las viviendas se ha realizado en base a una repercusión de: Régimen General: 70.000 €/vda.
Régimen Especial: 60.000 €/vda.
Alojam. Protegidos: 50.000 €/vda.

## 4.1.3. INDICE

Comprende las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

### ACTUACIONES PROGRAMADAS

**1.- ACTUACIONES EN SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL**

1.1- Andújar

Actuación 1: Prolongación Avenida América)..... 94

Actuación 2: Prolongación Avenida América..... 96

Actuación 3 : C./ Verbena..... 98

Actuación 4 : AD-A1 C/ Cazorla..... 100

1.2.- Poblados

Actuación 5 : San José de Escobar..... 103

Actuación 6: Los Villares ..... 105

**2.- FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS**

2.1.- Actuación 7: Rehabilitación de Viviendas y Edificios por convocatoria..... 108

2.2.- Actuación 8: Programa de Protección Local para obras de emergencia..... 110

**3.- ACTUACIONES SOBRE LA CIUDAD**

3.1.- Actuación 9: Áreas de Renovación Urbana..... 112

3.2.- Actuación 10: UE-2 PP-4, Actuación de Urbanización..... 114

**4.- OTRAS ACTUACIONES.**

4.1.- Actuación S/N 1: Ayudas en materia de Alquiler..... 117

4.2.- Actuación S/N 2: Infravivienda..... 118

4.3.- Actuación S/N 3: Viviendas vacías..... 120

**5.- ACTUACIONES EN SUELOS DE TITULARIDAD AUTONOMICA**

5.1.- Actuación 11: Plaza del Camping. Calle Pintor Aldehuela..... 122

5.2.- Actuación 12: Avenida Santo Reino..... 123

### ACTUACIONES NO PROGRAMADAS

**1.- SUELOS DE TITULARIDAD PRIVADA**

1.1.- Actuación 13: Norte Plan Parcial 4 (UE A-6)..... 125

1.2.- Actuación 14: Manzana 4 y 5 del PP-3 Junto a Jardines del Vals..... 126

1.3.- Actuación 15: Mestanza - Verbena (UE A-7)..... 127

1.4.- Actuación 16: Mestanza –Verbena (UE A-8)..... 128

1.5.- Actuación 17: Abanderado (UE A-9)..... 129

1.6.- Actuación 18: Seminario (UE A-11)..... 130

1.7.- Actuación 19: Santa Luisa Marillac (UE- A12)..... 131

1.8.- Actuación 20: Camino del Calvario (API-PP5)..... 132

1.9.- Actuación 21: La Ropera (UE-LR1)..... 133

1.10.-Actuación 22: La Ropera (UE-LR2)..... 134

1.11.-Actuación 23: Llanos del Sotillo (UE-S2)..... 135

1.12.-Actuación 24: Llanos del Sotillo (UE-S3)..... 136

1.13.-Actuación 25: Llanos del Sotillo (UE-S4)..... 137

1.14.-Actuación 26: Los Villares (UE-Villares 1)..... 138

### 4.1.4. FICHAS DE LAS ACTUACIONES

Para cada una de las actuaciones previstas se elabora una ficha con la cumplimentación de los siguientes campos:

- Descripción.
- Programación temporal.
- Viviendas a las que afecta.
- Evaluación económica financiera.
- Gestión y evaluación.
- Observaciones.

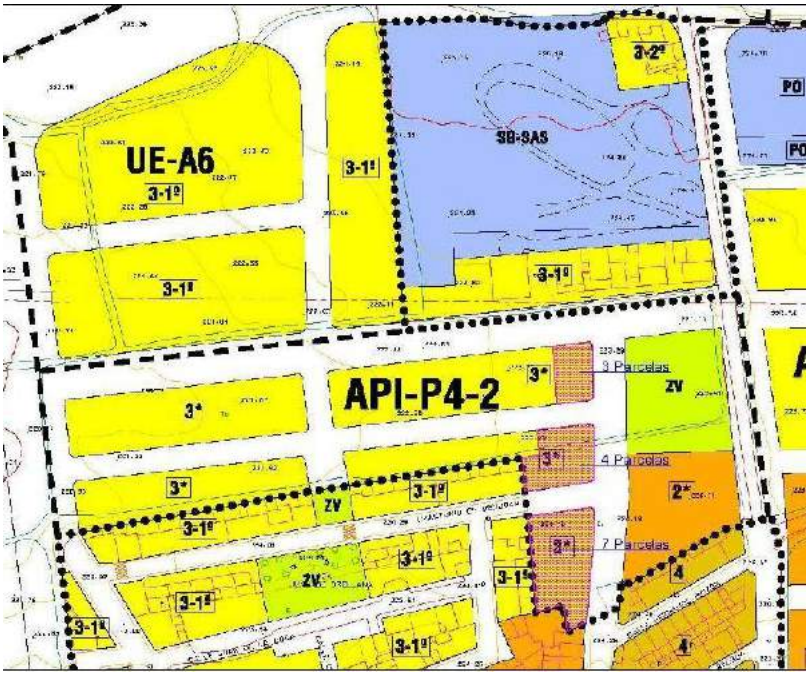
# FICHAS DE ACTUACIONES

## ACTUACIONES PROGRAMADAS

## 1.- ACTUACIONES EN SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

## 1.1.- ANDÚJAR

# ACTUACIÓN 1:
## Prolongación Avenida de América
### Viviendas protegidas para Uso Propio




## CARACTERÍSTICAS DE LASPARCELAS

| | |
|---|---|
| Calificación patrimonial: | PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO |
| Tipo de Suelo: | URBANO CONSOLIDADO (API-P4) |
| Tipología de Vivienda: | EDIFICACIÓNUNIFAMILIAR |

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

| Parcela Nº | Nº Referencia Catastral | Finca Registral | M2 | Nº de Viviendas |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 77171E7VH0171N0001TZ | 41.092 | 871 | 7 |

## ACTUACIONES PREVISTAS

1.-ENAJENACIÓN DE 7 PARCELAS

| | |
|---|---|
| Precio estimado de adjudicación: | 16.000 € por parcela |
| Nº de Parcelas: | 7 |
| Superficie aproximada de cada parcela: | 100 m2 |
| Superficie útil máxima vivienda: | 90 m2 |
| Ingresos máximos licitador: | 5,5 veces IPREM |

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE 7 VIVIENDAS PARA USO PROPIO. La protección pública será:

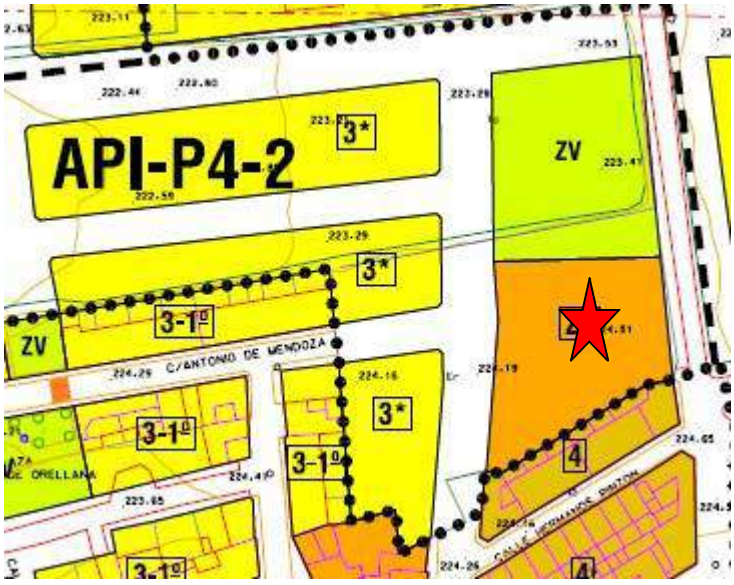
- **MUNICIPAL**. “Viviendas de Protección Municipal para Uso Propio”

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.020

| FINANCIACIÓN | |
|---|---|
| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
| 112.000 € | 35.000€ |

| | |
|---|---|
| **ANEXO NORMATIVO (PPL)** | ARTICULOS 19,20,21,22,23 |

# ACTUACIÓN 2 :
## Prolongación Avenida de América
### Alojamientos Transitorios




## CARACTERÍSTICAS DE LASPARCELAS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO CONSOLIDADO (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.-CONSTRUCCION EDIFICACION MUNICIPAL

**Objeto de la actuación:** Construcción de una edificación plurifamiliar destinada a 26 viviendas para alojamiento transitorio.

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA. La protección pública será:

- **AUTONOMICA**. “Alojamientos Transitorios”

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.021 – 2.023

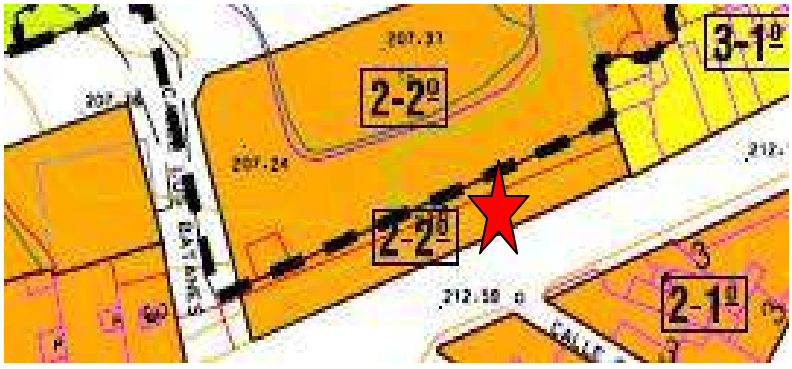
| FINANCIACIÓN | |
|---|---|
| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
| - | 1.820.000€ |

**FINANCIACION:** La financiación se ha contemplado como municipal, con cargo a sus propios recursos, créditos y subvenciones autonómicas o estatales a las que pudiere acogerse el programa. Y ello con independencia de futuros convenios que pudieran aprobarse para la promoción de las viviendas por parte de otros organismos, que se desarrolla en el apartado siguiente.

# ACTUACIÓN 3 :
## C./ Verbena
### Viviendas en Régimen Especial

Calle Verbena, Fachada Principal

Calle Verbena, trasera




## CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO BIEN DE PROPIOS
Tipo de Suelo: URBANO CONSOLIDADO.MANZANA CERRADA
Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR
Proyecto redactado por Fernando López de Sagredo Martos (Septiembre 2006)

| Finca Registral | M 2 | Nº de Viviendas |
|---|---|---|
| 10.758 | 567,84 | 15 |

## ACTUACIONES PREVISTAS

1.-CONSTRUCCION EDIFICACION MUNICIPAL

**Objeto de la actuación:** Puesta en el mercado de 15 viviendas en Régimen Especial.

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
La protección pública será:

- **AUTONOMICA**. "Régimen Especial".

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.021

| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
|---|---|
| **FINANCIACIÓN** | |
| - | 900.000€ |

**FINANCIACION:** La financiación se ha contemplado como municipal, con cargo a sus propios recursos, créditos y subvenciones autonómicas o estatales a las que pudiere acogerse el programa. Y ello con independencia de futuros convenios que pudieran aprobarse para la promoción de las viviendas por parte de otros organismos, que se desarrolla en el apartado siguiente.

# ACTUACIÓN 4 :
# AD-1 "Jardines del Val" C./ Cazorla
## Alojamientos Protegidos

## CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

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

| M 2 | Edificabilidad m2 | Nº de Alojamientos Estimado |
|---|---|---|
| 381,53 | 1.466,86 | 20 |

## ACTUACIONES PREVISTAS

1.-ENAJENACIÓN DE TERRENOS

**Objeto de la actuación:** Puesta en el mercado de terrenos con destino a Alojamientos Protegidos.

Precio estimado de adjudicación: 200.000€

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALOJAMIENTOS
La protección pública será:

- **MUNICIPAL**. "Alojamientos Protegidos"

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.021 – 2.023

| FINANCIACIÓN | |
|---|---|
| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
| 200.000 € | 40.000€ |

| | |
|---|---|
| **ANEXO NORMATIVO (PPL)** | ARTICULOS 29,30,31,32,33 |

# FICHAS DE ACTUACIONES

## 1.- ACTUACIONES EN SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

## 1.2.- POBLADOS

# ACTUACIÓN 5 :
# SAN JOSE DE ESCOBAR
## Enajenación de Terreno

## CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

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

| Parcela Nº | Nº Referencia Catastral | Parcela Registral | Solar Edificable |
|---|---|---|---|
| 1 | 6194814VH0069S0001IK | 44.262 | 87 m2 |
| 7 | 6194809VH0069S0001DK | 44.268 | 87 m2 |
| 8 | 6194810VH0069S0001KK | 44.269 | 87 m2 |

## ACTUACIONES PREVISTAS

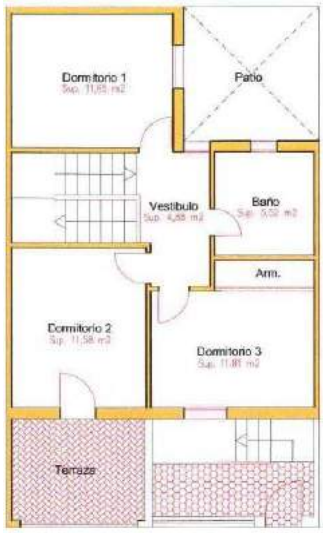
### 1.-ENAJENACIÓN DE TERRENOS

**Objeto de la actuación:** Poner en el mercado 3 parcelas para la autopromoción de viviendas unifamiliares

Precio estimado de parcela: 12.000€ (parcela)

Ingresos máximos licitador: 5,5 veces IPREM

PLANTA BAJA




PLANTA PRIMERA

Superficie útil estimada de vivienda: 82,30 m2

Superficie útil estimada de cochera: 18,60 m2

### 2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCION MUNICIPAL. La protección pública será:

- **MUNICIPAL**. “Viviendas de Protección Municipal para uso Propio”

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.020

| FINANCIACIÓN | |
|---|---|
| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
| 36.000 € | 15.000€ |

| SUBVENCIONES | |
|---|---|
| Unidades familiares < 3,5 IPREM | 5.000€ |
| **BONIFICACIONES** | |
| 95% ICIO | |

| AYUDAS | |
|---|---|
| TASAS AYUNTAMIENTO | Licencia de obra y ocupación asumidas por Ayuntamiento |

| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 19,20,21,22,23 |
|---|---|

# ACTUACIÓN 6 :
# LOS VILLARES. Antiguo Almacén Sindical
## Enajenación de Parcelas para uso propio

## CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Clasificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO CONSOLIDADO
Tipología de Vivienda: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
Objeto: ENAJENACION DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCION MUNICIPAL PARA USO PROPIO

| 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 TERRENOS

| | |
|---|---|
| Precio máximo de parcela: | 12.000€ (parcela) |
| Superficie aproximada de parcela: | 90 m2 |
| Superficie útil estimada de vivienda: | 90 m2 |
| Superficie estimada de cochera: | 15 m2 |
| Ingresos máximos licitador: | 5,5 veces IPREM |

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCION MUNICIPAL
La protección pública será:

- **MUNICIPAL**. “Viviendas de Protección Municipal para uso Propio”

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.020

| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
|---|---|
| 48.000 € | 20.000€ |

| SUBVENCIONES | |
|---|---|
| Unidades familiares < 3,5 IPREM | 5.000€ |
| **BONIFICACIONES** | |
| 95% ICIO | |

| AYUDAS | |
|---|---|
| TASAS AYUNTAMIENTO | Licencia de obra y ocupación asumidas por Ayuntamiento |

| | |
|---|---|
| **ANEXO NORMATIVO (PPL)** | ARTICULOS 19,20,21,22,23 |

# FICHAS DE ACTUACIONES

## **2.-** FOMENTO DE LA REHABILITACION DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

## **2.1.-** Actuaciones de Rehabilitación de Viviendas y Edificios, por convocatoria.

# ACTUACIÓN 7 : **REHABILITACION DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS POR CONVOCATORIA**

**OBJETO, CONDICIONES Y REQUISITOS:** Según la Sección 1ª del Capítulo 2º del Plan de Protección Municipal.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

| PRESUPUESTO PREVISTO |
|---|
| 150.000 € / año |

| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 34,35,36,37,38,39,40,41 |
|---|---|

# FICHAS DE ACTUACIONES

## **2.-** FOMENTO DE LA REHABILITACION DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

## **2.2.-** Actuaciones de Rehabilitación de Viviendas y Edificios. Obras de Emergencia.

# ACTUACIÓN 8 : **PROGRAMA DE PROTECCION LOCAL PARA OBRAS DE EMERGENCIA**

**OBJETO, CONDICIONES Y REQUISITOS:** Según la Sección 2ª del Capítulo 2º del Plan de Protección Municipal.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

| PRESUPUESTO PREVISTO |
|---|
| 20.000 € / año |

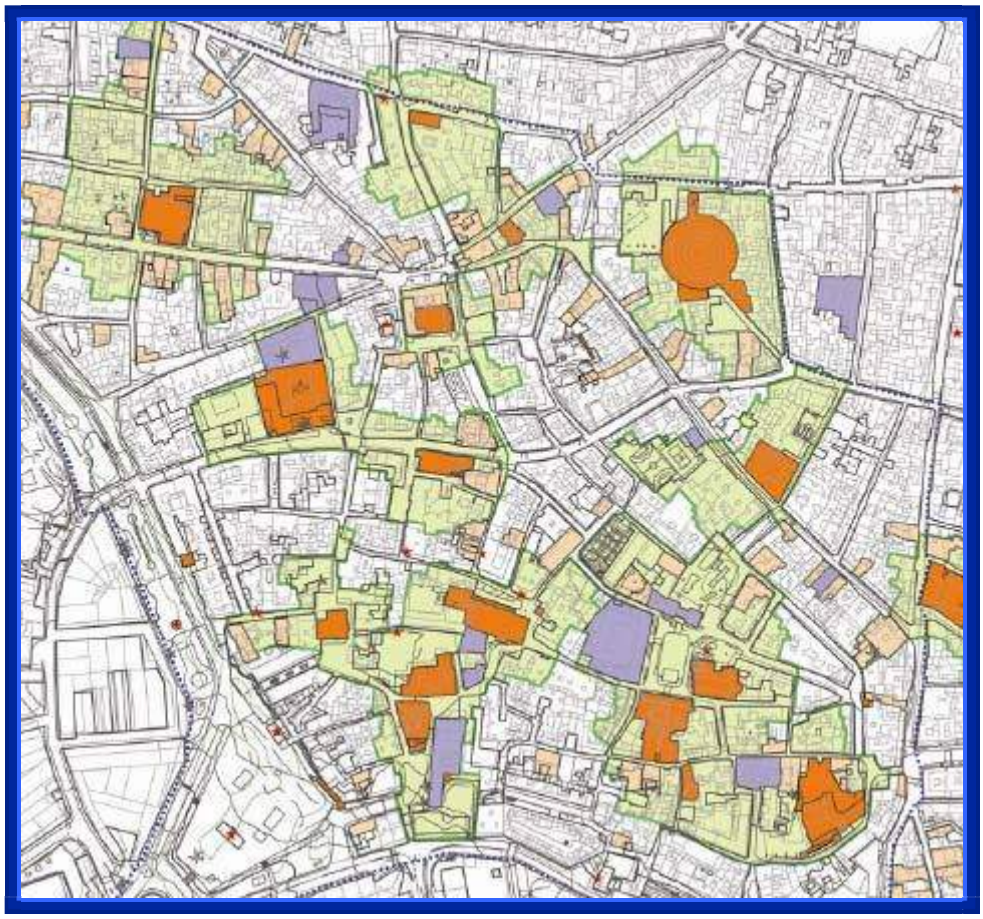
| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 42 |
|---|---|

# FICHAS DE ACTUACIONES

## 3.- ACTUACIONES SOBRE LA CIUDAD

## 3.1.- Áreas de Renovación Urbana

# ACTUACIÓN 9 : **AREAS DE RENOVACION URBANA**



**OBJETO:** Las Áreas de renovación urbana, constituyen un instrumento global de actuación en ámbitos urbanos afectados por problemas de carácter social, urbanístico y económico, con el objetivo de mejorar las condiciones de las viviendas, equipamientos e infraestructuras de dichos ámbitos.

**DELIMITACIÓN:** Las Áreas de renovación urbana se delimitarán para aquellas zonas en las que el PGOU de Andújar diagnostica la necesidad de reforma global, requiriendo la coordinación de dos o más actuaciones de promoción, dotación o rehabilitación.

**ÁREAS:** Casco urbano.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

| PRESUPUESTO PREVISTO |
|---|
| 200.000 € / total PMVS |

| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 43,44,45 |
|---|---|

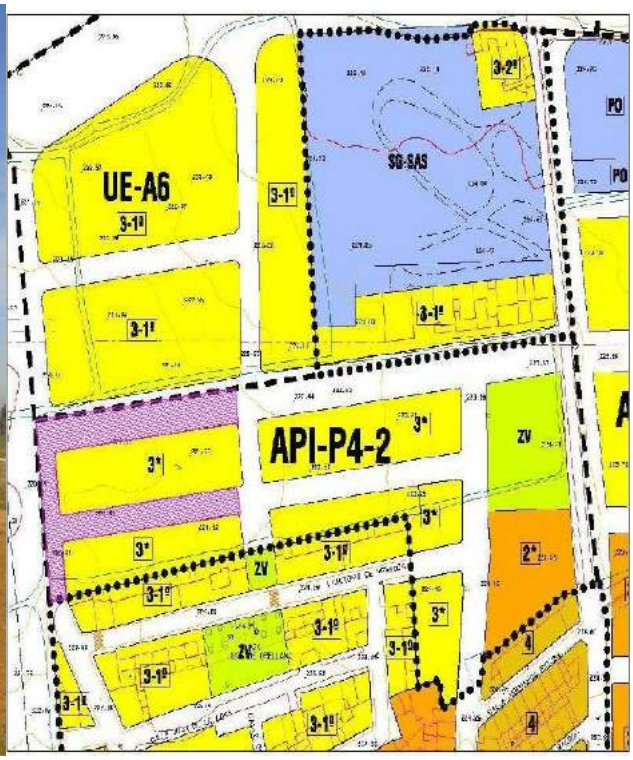
# FICHAS DE ACTUACIONES

## 3.- ACTUACIONES SOBRE LA CIUDAD

## 3.2.- Urbanización de Terrenos

# ACTUACIÓN 10: **UE-2 PP- 4 (Resto Urbanización)**

## Actuación de Urbanización de Protección Municipal




| **UBICACIÓN:** | NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR | **IDENTIFICACIÓN: API-P4** |
|---|---|---|
| ANTECEDENTES: | PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 18-9-2003. | |
| MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU | Se delimita una Unidad de Ejecución que comprende la mayor parte de los terrenos del ámbito de la Unidad de Ejecución 3 delimitada por el Plan Parcial, así como otros terrenos exteriores, con el objetivo de completar la trama urbana y ejecutar una parte de la vía de ronda. | |
| CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial | SUPERFICIE TOTAL ($m^2$): | 81.386,61 |
| | EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA ($m^2$): | 33.840,00 |
| | SUELO NETO RESIDENCIAL ($m^2$): | 36.285,00 |
| | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 300 |
| | CESIÓN DE DOTACIONES: | |
| | - ZONA VERDE ($m^2$): | 8.304,00 |
| | - EQUIPAMIENTO ($m^2$): | 6.795,00 |
| | - SISTEMA GENERAL DOTACIONAL ($m^2$): | 8.347,61 |
| NORMATIVA | En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 -Edificación Unifamiliar y 2-Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.<br>La UE-2 del Plan Parcial destinará la totalidad del suelo residencial a vivienda protegida, pudiendo aumentar la edificabilidad de acuerdo con el coeficiente de tipología recogida en esta Revisión. | |

## 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 Registal | Solar Edificable m2 | Nº Viviendas previstas |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 77171E3VH0171N0001GZ | 41.088 | 1.239,36 | 12 |
| 3 | 77171E2VH0171N0001YZ | 41.090 | 1.460,22 | 12 |

**TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS = 24**

### ACTUACIONES PREVISTAS

1.- ENAJENACION DE TERRENOS

Objeto de la actuación: Realizar obras de urbanización para destinarlas a viviendas protegidas en venta o para uso propio.
Precio estimado de adjudicación: 100.000€
Nº de parcelas: 24
Superficie aproximada de cada parcela: 100 m2

2.- PROTECCION PUBLICA: “ACTUACION DE URBANIZACION DE TERRENOS”. Fomentar la urbanización de la parcela con destino a la construcción de viviendas protegidas para uso propio o para venta.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.021

| FINANCIACIÓN | |
|---|---|
| INGRESOS POR ENAJENACIONES | COMPROMISOS DE GASTO |
| 100.000 € | 96.000€ |

| SUBVENCIONES | |
|---|---|
| 2.000 € por vivienda | 24 viviendas x 2.000 € = 48.000€ |

| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 46,47,48,49,50,51 |
|---|---|

# FICHAS DE ACTUACIONES

## 4.- OTRAS ACTUACIONES

# ACTUACIÓN S/N 1: **AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER**

**OBJETO:** Este Plan tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas en régimen de concurrencia competitiva.

**BENEFICIARIOS:** Podrán ser beneficiarios de las ayudas las personas físicas, mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento cumplan los siguientes requisitos:

Ser iguales o inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

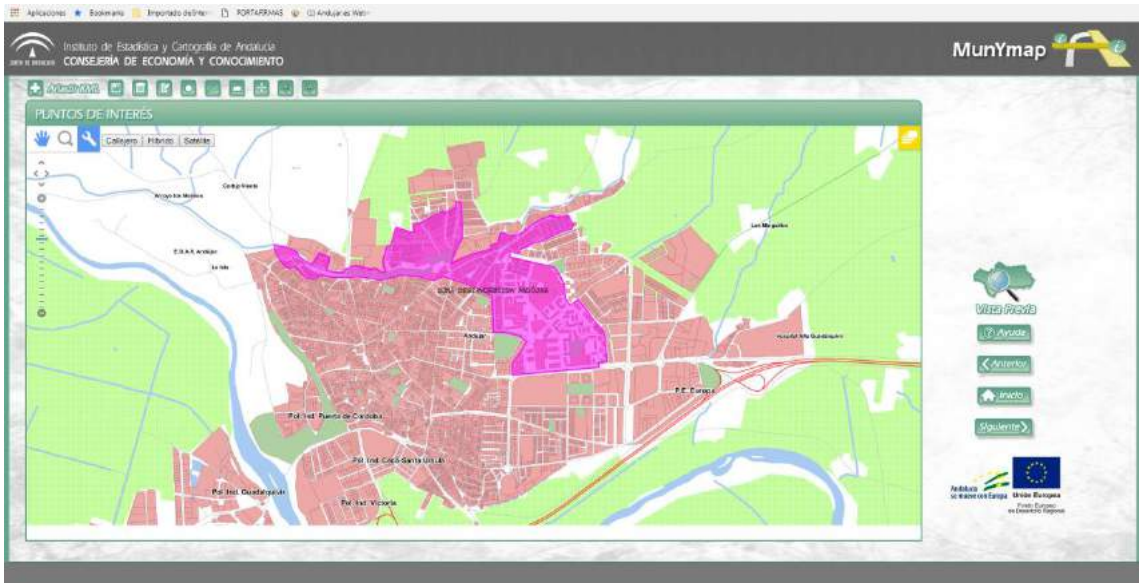
**CUANTÍA DE LA AYUDA:** Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 50 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. La renta máxima a subvencionar será de 350 €, no estando sujetas a subvención aquellas rentas inferiores a 150 €.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

| PRESUPUESTO PREVISTO |
|---|
| 50.000 € / año |

| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 52, 53,54,55,56, |
|---|---|

# ACTUACIÓN S/N 2: **INFRAVIVIENDA**




*Mapa urbano de infravivienda elaborado por los Servicios Sociales*

Este programa se nutrirá de los ya existentes en el Plan de Rehabilitación y Vivienda de la Junta de Andalucía. Será doble:

## Programa de transformación de infravivienda

Este Programa tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, identificados en mapa urbano de la infravivienda y declaradas de actuación, desarrollado por los servicios sociales, previa convocatoria pública al Ayuntamiento, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación promovida por residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.
Se financia la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas. Los Ayuntamientos actúan como entidad colaboradora.

**Destinatarios:** Residentes propietarios o con derecho real de uso, que tengan unos ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 IPREM, seleccionados mediante convocatoria pública. Presupuesto máximo para cada actuación: 31.600 €.

**Ayuda máxima:** 95% del coste de las obras hasta un máximo de 30.020 €.

## Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda.

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas directas para la eliminación de infraviviendas en situaciones de especial gravedad. Se desarrollará mediante Convenio con la Junta de Andalucía, identificadas en el mapa urbano desarrollado por los servicios sociales que

serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida al Ayuntamiento.

**Destinatarios:** viviendas con familias de ingresos hasta 1 IPREM. Ayuda máxima: 90% obras hasta 30.000 € por vivienda. Financiación FEDER. El Ayuntamiento habrá de contribuir con una aportación mínima del 10 por ciento del coste de la actuación.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

| PRESUPUESTO PREVISTO |
| --- |
| 990.660 € |

# ACTUACIÓN S/N 3: **VIVIENDAS VACIAS**

**OBJETO:** Poner en el mercado esta bolsa de viviendas y facilitar su reconversión a viviendas principales.

**CONDICIONES Y REQUISITOS:** Según la Sección 1ª del Capítulo 2º del Plan de Protección Municipal referente a la Protección Municipal para la Rehabilitación de viviendas y edificios POR CONVOCATORIA

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

| PRESUPUESTO PREVISTO |
|---|
| 50.000 € / año |

| ANEXO NORMATIVO (PPL) | ARTICULOS 34,35,36,37,38,39,40,41 |
|---|---|

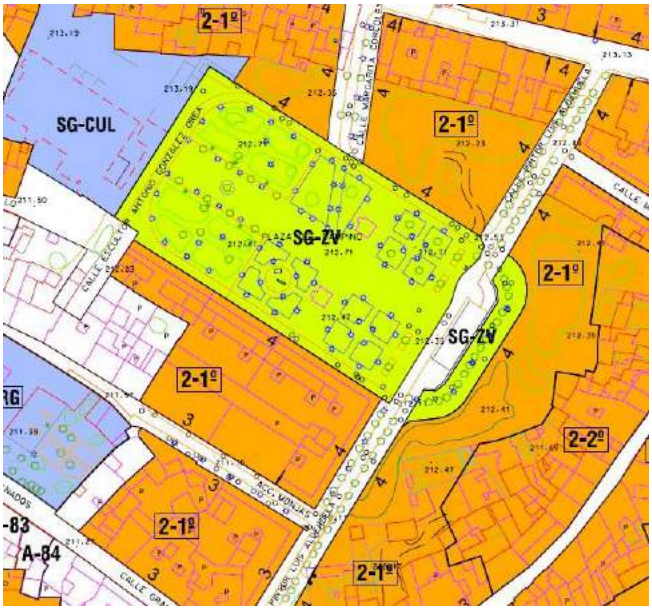
# FICHAS DE ACTUACIONES

## 5.- SUELOS DE TITULARIDAD AUTONOMICA

# ACTUACIÓN 11 : **PLAZA DEL CAMPING**

## C./ Pintor Aldehuela

### Enajenación de Terreno




## CARACTERÍSTICAS DE LAPARCELA

Parcela: PATRIMONIO AUTONÓMICO DEL SUELO (EPSA)
Tipo de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Referencia catastral del inmueble: 80071A0VH0180N0001MI
Superficie del suelo: 2.443 m2
Tipología de vivienda: Edificio Plurifamiliar, Manzana Cerrada

## ACTUACIONES PREVISTAS

1.-ENAJENACIÓN DE TERRENOS

**Objeto de la actuación:** Puesta en el mercado de terrenos con destino a vivienda con algún tipo de protección.

Número estimado de viviendas: **72 viviendas**

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
La protección pública podrá ser:

- **AUTONOMICA**. “Régimen Especial/Precio Limitado”.

**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

# ACTUACIÓN 12 : **AVENIDA SANTO REINO**

| **UBICACIÓN:** | NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR | **IDENTIFICACIÓN:** | **API-CRI (SAN CRISTOBAL)** |
|---|---|---|---|
| ANTECEDENTES: | MODIFICACION PUNTUAL PGOU aprobada definitivamente el 21-12-1993<br>ESTUDIO de DETALLE | | |
| CARACTERÍSTICAS:<br>Datos del ámbito delimitado | SUPERFICIE TOTAL ($m^2$):<br>EDIFICABILIDAD TOTAL ($m^2$):<br>SUELO NETO RESIDENCIAL ($m^2$): | | 3.500,00<br><br>1.128,00 |
| NORMATIVA | La recogida en la presente Revisión, incluidas condiciones particulares de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 1º, salvo determinaciones expresas contenidas en el Estudio de Detalle. | | |

## CARACTERÍSTICAS DE LAPARCELA

Parcela: Sin Edificar
Situación: Ermita de San Cristóbal
Superficie de Solar: 15.682 m2

## ACTUACIONES PREVISTAS

1.-CONSTRUCCION VIVIENDAS AUTONOMICAS

**Objeto de la actuación:** Puesta en el mercado de 42 viviendas en Régimen Especial.

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
La protección pública será:

- **AUTONOMICA**. “Régimen Especial”.

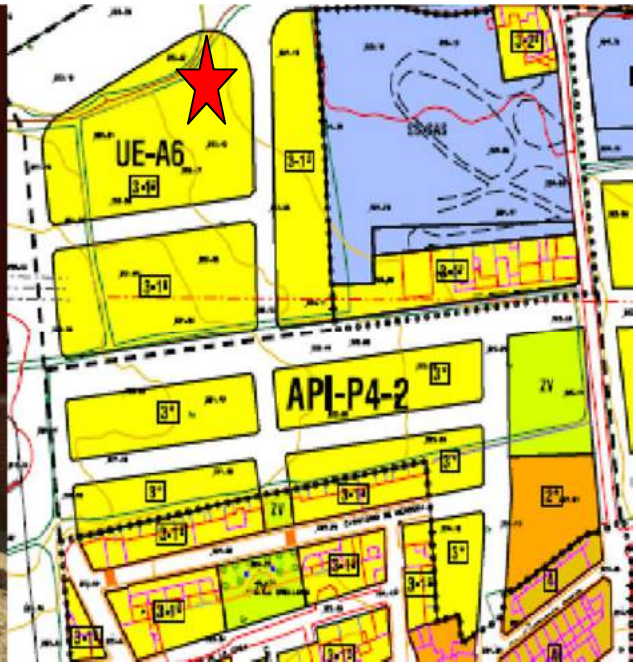
**PROGRAMACION TEMPORAL:** 2.019 – 2.023

# FICHAS DE ACTUACIONES

## ACTUACIONES NO PROGRAMADAS

## 1.- SUELOS DE TITULARIDAD PRIVADA

# ACTUACIÓN 13 : **UNIDAD DE EJECUCION A-6**
## Norte Plan Parcial 4




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.1 | | **DENOMINACIÓN:** Norte PP-4 | | **UE Nº** A-6 |
| **OBJETIVOS:** | | Completar la trama urbana dando continuidad a viarios existentes y ejecutar un tramo de la ronda norte de la ciudad.<br>Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: | Cooperación | INICIATIVA: | Pública |
| | INSTRUMENTOS: | Estudio de Detalle<br>Proyecto de Reparcelación y<br>Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): | 23.841 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 13.519,20 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION:<br>3-Unifamiliar, grado 1º, con la edificabilidad resultante de distribuir la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 12.505,26 |
| | | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 1.250,53 |
| | CESIONES: | 135 $m^2$ de equipamiento y el viario grafiado en planos. | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 40 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 14 : **MANZANA 4 Y 5 DEL PP-3**

## Junto a Jardines Del Val

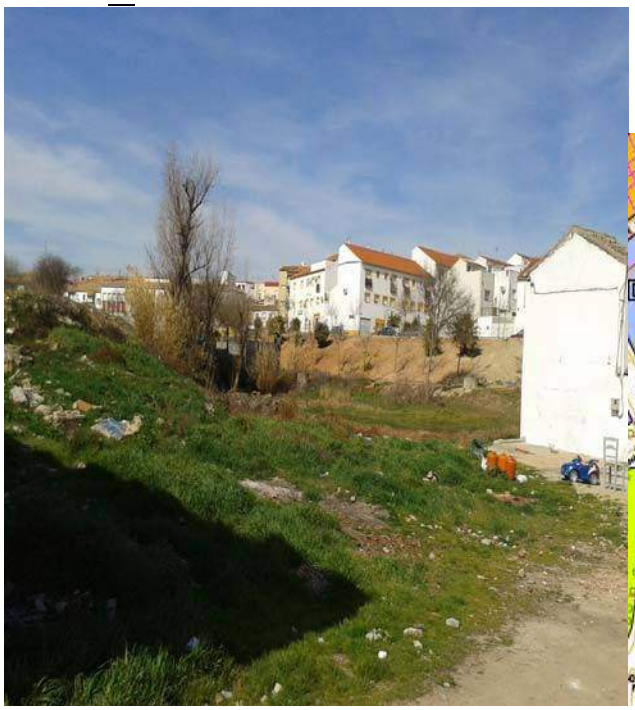
**MANZANA 4** ★ **MANZANA 5** ✣

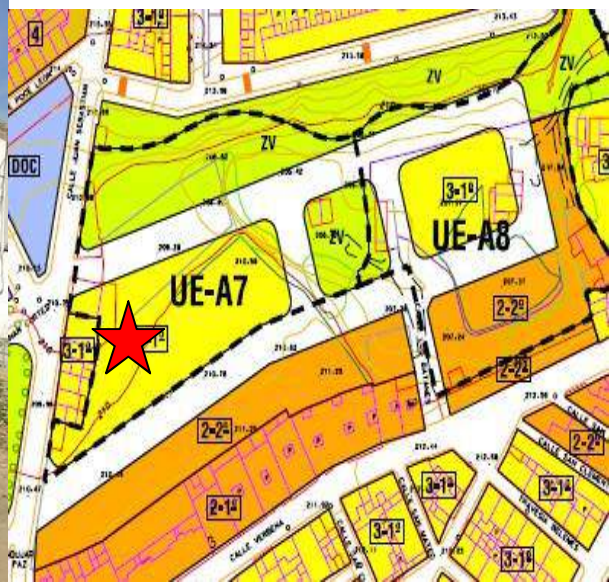
| **UBICACIÓN:** | NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR | **IDENTIFICACIÓN:** **API-P3** |
|---|---|---|
| ANTECEDENTES: | PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2001.<br>MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 19-02-2004.<br>MODIFICACIÓN PUNTUAL MANZANA M-1, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2007<br>PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, aprobado definitivamente el 23-01-2004.<br>PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente.<br>PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente. | |
| MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU | Dentro del ámbito se delimita una Actuación de Dotación, englobando la manzana 2 y parte de la M-3, junto con los terrenos de los jardines del Hotel Del Val que se califican como espacio libre de uso y dominio público y como equipamiento, compensando la edificabilidad atribuida de 1 $m^2/m^2$, con incremento de edificabilidad en dichas manzanas y una nueva manzana edificable M-4. | |
| CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial | SUPERFICIE TOTAL ($m^2$): Plan Parcial | 68.575,0 |
| | EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA ($m^2$): Plan Parcial | 48.002,5 |
| | CESIÓN DE DOTACIONES: | |
| | - EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL ($m^2$): | 8.826,00 |
| | - ZONA VERDE ($m^2$): Plan Parcial | 6.857,00 |
| NORMATIVA | En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 – Edificación Unifamiliar y 2 – Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de la edificación son las señaladas en el Plan Parcial. | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 85 VIVIENDAS M-4**
**94 VIVIENDAS M-5**

# ACTUACIÓN 15 : **UNIDAD DE EJECUCION A-7**

## Mestanza - Verbena

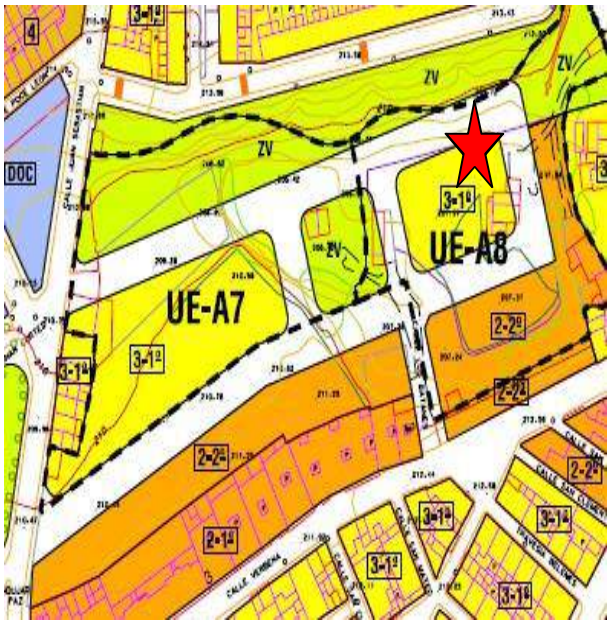





| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** | AND-2.1 | **DENOMINACIÓN:** | Mestanza-Verbena 1 | **UE Nº** A-7 |
| **OBJETIVOS:** | | Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: | Compensación | INICIATIVA: | Privada |
| | INSTRUMENTOS: | Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): | 8.100 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 5.997,60 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 5.547,78 |
| | 3-Edificación Unifamiliar, grado 1º y 8-Parques y Jardines | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 554,78 |
| | CESIONES: | 2.887 $m^2$ de zonas verdes y el viario grafiado en planos | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 16 VIVIENDAS**

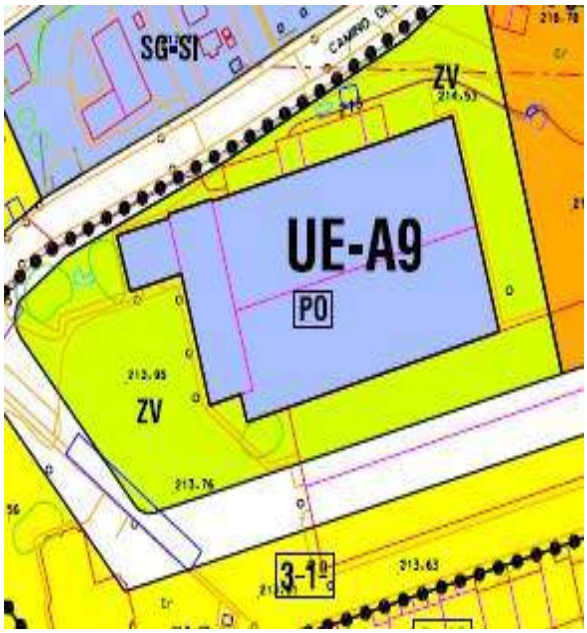
# ACTUACIÓN 16 : **UNIDAD DE EJECUCION A-8**
## Mestanza - Verbena




| | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.1 | **DENOMINACIÓN:** Mestanza-Verbena 2 | | **UE Nº** A-8 |
| **OBJETIVOS:** | Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: Compensación | INICIATIVA: | Privada |
| | INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 7.374 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 5.451,40 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: 2-Manzana Cerrada, grado 2º, 3-Edificación Unifamiliar, grado 1 y 8-Parques y Jardines | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 6.059,55 |
| | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 605,95 |
| | CESIONES: 1.203 $m^2$ de zonas verdes y el viario grafiado en planos | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 16 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 17: **UNIDAD DE EJECUCION A-9**
## Abanderado




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.2 | **DENOMINACIÓN:** Abanderado | | **UE Nº** A-9 | |
| **OBJETIVOS:** | Ordenar para usos residenciales y dotacionales terrenos ocupados por antigua instalación industrial obteniendo suelo y edificaciones para equipamiento público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: Compensación | | INICIATIVA: Privada | |
| | INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): | 17.634 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 17.634,00 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 16.311,41 |
| | 2-Manzana Cerrada, grado 1º, 3-Edificación Unifamiliar, grado 1, 7-Equipamiento y 8-Parques y Jardines | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 1.631,14 |
| | CESIONES: | 3.850 $m^2$ de zonas verdes, 2.858 $m^2$ de suelo para equipamiento polivalente y el viario grafiado en planos | | |
| **COSTES DE INFRAESTRUCTURA:** | Deberá contribuir en 289.510 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras. | | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 52 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 18 : **UNIDAD DE EJECUCION A-11**
## Seminario

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** | AND-2.2 | **DENOMINACIÓN:** | Seminario | **UE Nº** A-11 |
| **OBJETIVOS:** | Ordenar para usos residenciales y dotacionales terrenos del Seminario de los Padres Paules, con cesión al Ayuntamiento de Andújar de los terrenos donde se ubica el edificio, conjuntamente con la construcción de 7.963 m$^2$ | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: | Compensación | INICIATIVA: | Privada |
| | INSTRUMENTOS: | Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para desarrollar el Convenio suscrito el 06/11/2008 | PROGRAMA: | 1$^{er}$ Cuatrienio |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en m$^2$): | 52.223 | EDIFICABILIDAD (en m$^2$) | 33.058,87 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 21.356,02 |
| | 2-Manzana Cerrada grado 2º con una altura máxima de 4 plantas (B+3) y ático = 290 viviendas<br>3-Edificación Unifamiliar grado 1º (B+1) = 22 viviendas<br>7-Equipamiento y 8-Parques y Jardines | | CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):<br>El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se sustituye por el edificio existente. | |
| | CESIONES: | 24.287 m$^2$ de suelo de acuerdo con el Convenio suscrito el 06/11/2008 | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 99 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 19: **UNIDAD DE EJECUCION A-12**

## Santa Luisa Marillac

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.5 | **DENOMINACIÓN:** Ana María-Canal | | **UE Nº** A-12 | |
| **OBJETIVOS:** | Completar la trama urbana<br>Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | | INICIATIVA: Pública | |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | | PROGRAMA: 1er Cuatrienio | |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 6.729 | | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) 6.739,63 | |
| | ORDENANZAS DE APLICACION:<br>2-Manzana Cerrada, grado 1º y<br>7 – Equipamiento y servicios | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): 6.234,16<br>10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 623,42 | |
| | CESIONES: 1.311 $m^2$ de equipamiento y el viario grafiado en planos | | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 20 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 20 : **API PP-5**

## Camino del Calvario

| | | |
|---|---|---|
| **UBICACIÓN:** | NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR | **IDENTIFICACIÓN: API-PP5 CALVARIO** |
| ANTECEDENTES: | PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 16-07-2009 (BOP nº 174 de 30-07-2009) | |
| MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU | De las dos Unidades de Ejecución que contempla el Plan Parcial, la denominada UE 5.2 deberá contribuir en 824.844 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras. En compensación, dicha Unidad de Ejecución 5.2 no reservará aprovechamiento urbanístico para Sistemas Generales Exteriores, de forma que las 4.392,81 UAs contempladas en el Plan Parcial con este fin, corresponden en su totalidad a los propietarios del Sector. | |
| CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial | SUPERFICIE TOTAL ($m^2$):<br>EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA ($m^2$):<br>SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO ($m^2$):<br>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS<br>CESIÓN DE DOTACIONES:<br>- ZONA VERDE ($m^2$):<br>- EQUIPAMIENTO ($m^2$): | 100.778,95<br>50.241,25<br>45.083,60<br>403<br><br>10.587,42<br>9.630,31 |
| NORMATIVA | En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada , grado 1º, Ordenanza 3 - Edificación Unifamiliar y Ordenanza 6 - Terciario.<br>Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. | |
| OBSERVACIONES | La contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo a lo señalado en la Memoria y el Programa de Actuación, es de 824.844 €. Esta contribución se efectuará en las condiciones señaladas en el apartado "Modificación que introduce el PGOU" de esta ficha.<br>Los propietarios del Área pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados por la construcción de la rotonda prevista en el Camino del Calvario, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 140 VIVIENDAS (M-2)**

# ACTUACIÓN 21 : **UE LR1**

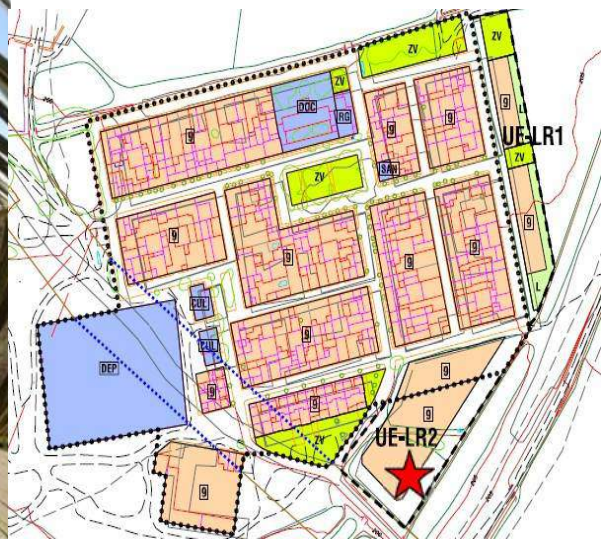
## Poblado: LA ROPERA

| | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** LR-1 | **DENOMINACIÓN:** La Ropera 1 | | **UE Nº** LR1 |
| **OBJETIVOS:** | Posibilitar el crecimiento del Poblado de La Ropera. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| **GESTION** | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | INICIATIVA: | Pública |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| **ORDENACION** | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 3.484 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 2.003 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 1.752,63 |
| | 9-Poblados de Colonización y 8-Parques y Jardines | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 175,26 |
| | CESIONES: 599 $m^2$ de zonas verdes y el viario grafiado en planos | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 10 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 22 : **UE LR2**

## Poblado: LA ROPERA

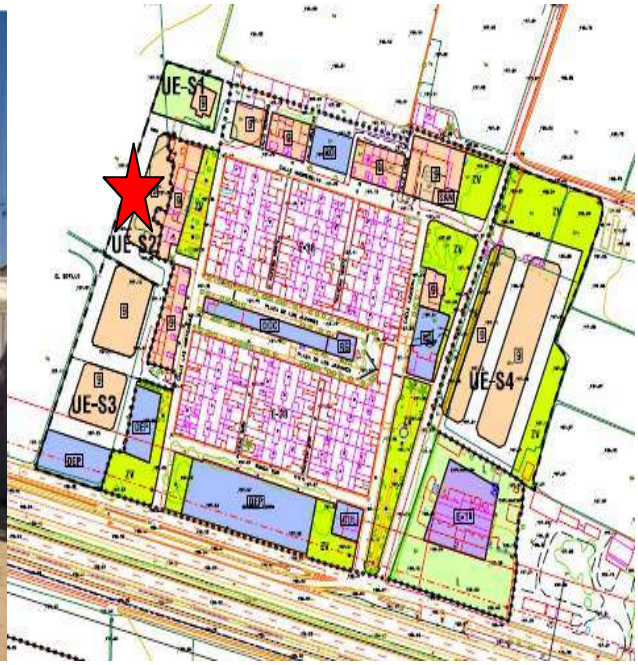



| | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** LR-1 | **DENOMINACIÓN:** La Ropera 2 | | **UE Nº** LR2 |
| **OBJETIVOS:** | Posibilitar el crecimiento del Poblado de La Ropera. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| **GESTION** | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | INICIATIVA: | Pública |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| **ORDENACION** | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 3.681 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 2.300 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 2.012,5 |
| | 9-Poblados de Colonización | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 201,25 |
| | CESIONES: El viario grafiado en planos | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 11 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 23: **UE – S2**

## Poblado: LLANOS DEL SOTILLO

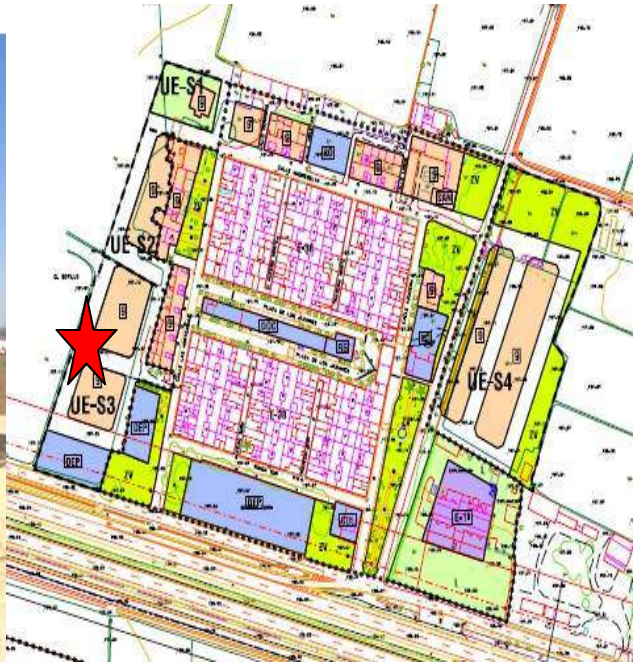



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.3 | **DENOMINACIÓN:** Llanos del Sotillo 2 | | **UE Nº** S2 | |
| **OBJETIVOS:** | Garantizar su no inundabilidad, completar la trama urbana y posibilitar el crecimiento del poblado. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | | |
| **CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:** | No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. | | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | | INICIATIVA: Pública | |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | | PROGRAMA: 1er Cuatrienio | |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 2.372 | | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) 1.427,40 | |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: 9-Poblados de Colonización | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): 1.248,98 | |
| | | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 124,90 | |
| | CESIONES: El viario grafiado en planos | | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 7 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 24 : **UE – S3**

## Poblado: LLANOS DEL SOTILLO

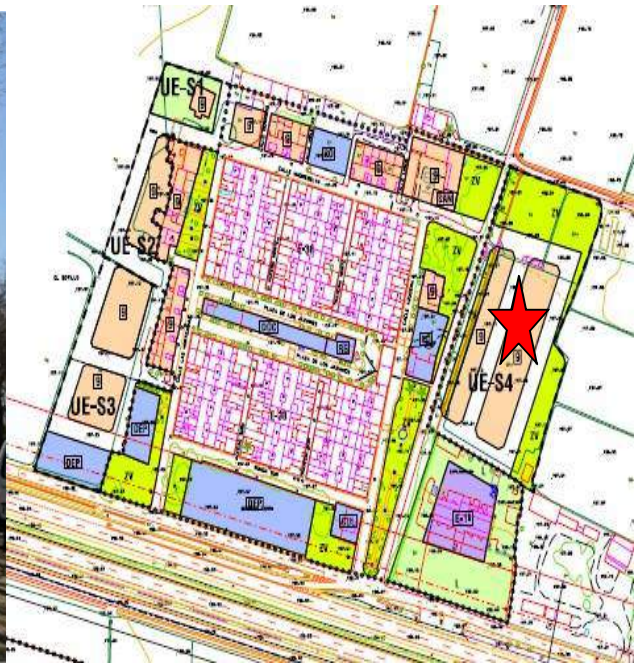



| | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.3 | **DENOMINACIÓN:** Llanos del Sotillo 3 | | **UE Nº** S3 |
| **OBJETIVOS:** | Garantizar su no inundabilidad, posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones.<br>Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| **CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:** | No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. | | |
| GESTION | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | | INICIATIVA: Pública |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | | PROGRAMA: 1er Cuatrienio |
| ORDENACION | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 6.106 | | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) 2.418,00 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION:<br>9-Poblados de Colonización y 7-Equipamientos y Servicios | | APROVECHAMIENTO (en U.A.): 2.236,65<br>10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 223,66 |
| | CESIONES: 1.485 $m^2$ de equipamiento y el viario grafiado en planos | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 7 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 25 : **UE – S4**

## Poblado: LLANOS DEL SOTILLO




| | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AND-2.3 | **DENOMINACIÓN:** Llanos del Sotillo 4 | | **UE Nº** S4 |
| **OBJETIVOS:** | Garantizar su no inundabilidad y posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones de zonas verdes. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido. | | |
| **CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:** | No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. | | |
| **GESTION** | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | INICIATIVA: | Pública |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| **ORDENACION** | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 11.327 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 5.280,60 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: 9-Poblados de Colonización y 8-Parques y Jardines | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 4.884,56 |
| | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 488,45 |
| | CESIONES: 3.441 $m^2$ de zonas verdes y el viario grafiado en planos | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 15 VIVIENDAS**

# ACTUACIÓN 26 : **UE – VI1**

## Poblado: LOS VILLARES

| | | | |
|---|---|---|---|
| **PLANOS Nº** AM-1.2 | **DENOMINACIÓN:** Los Villares | | **UE Nº** VI1 |
| **OBJETIVOS:** | Posibilitar la ejecución del vial sur del Poblado de Los Villares y la construcción de dos nuevas viviendas unifamiliares | | |
| **GESTION** | SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación | INICIATIVA: | Pública |
| | INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización | PROGRAMA: | 1er Cuatrienio |
| **ORDENACION** | SUPERFICIE BRUTA (en $m^2$): 6.752 | EDIFICABILIDAD (en $m^2$) | 384 |
| | ORDENANZAS DE APLICACION: 3-Unifamiliar, grado 2º, excepto lo referente a edificabilidad y tamaño de parcela que sólo podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas; y 8-Parques y Jardines | APROVECHAMIENTO (en U.A.): | 384 |
| | | 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): | 38,40 |
| | CESIONES: 28 $m^2$ de zonas verdes y el viario grafiado en planos. No se exige reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida. | | |

**Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO: 2 VIVIENDAS**

## 4.2. VIGENCIA Y REVISION DEL PMVS

El Plan deberá establecer su vigencia y ser revisado como mínimo cada 5 años (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración.

## 4.3. EVALUACION ECONOMICO FINANCIERA DEL PMVS

Este apartado se conforma a partir de los datos de cada una de las actuaciones, se resumen todas las propuestas y se cuantifica el alcance del PMVS desde el punto de vista económico y financiero.

En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se ha realizado una estimación de los gastos ocasionados por su ejecución, se cuantifican globalmente en los cuadros resúmenes de cada punto, además se determina si el operador es público o privado en cada una de ellas.

En un presupuesto general hipotético del PMVS se ha de tener en cuenta la inversión municipal junto a las inversiones de las distintas administraciones, así como el esfuerzo de los particulares.

### 4.3.1. INVERSIONES MUNICIPALES POR ACTUACIONES

En el siguiente cuadro se contemplan los gastos previstos para cada uno de los programas, así como los ingresos previstos por retroalimentación del propio programa (venta de parcelas). El diferencial se financiará con cargo a los ingresos derivados del Patrimonio Municipal del Suelo (incluidas sanciones urbanísticas). En el caso de Infravivienda, la financiación será compartida con otros organismos supramunicipales, en los porcentajes marcados para cada una de las convocatorias.

**ACTUACIONES PROGRAMADAS. SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA**

| ACTUACIÓN | ANUALIDAD | PROGRAMA | INGRESOS PREVISTOS | GASTOS PREVISTOS |
|---|---|---|---|---|
| ACT 1: Prolongación Avenida América | 2.019-2.020 | VPL USO PROPIO | 112.000 € (7 VDAS) | 35.000 € |
| ACT 2: Prolongación Avenida América | 2.021-2.023 | ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS | - (26 VDAS) | 1.820.000 € |
| ACT 3: C./ Verbena | 2.019-2.021 | RÉGIMEN ESPECIAL | - (15 VDAS) | 900.000 € |
| ACT 4: AD-1 Jardínes Del Val | 2.021-2.023 | ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS | 200.000 € (20 VDAS) | 40.000 € |
| ACT 5: San José de Escobar | 2.019-2.020 | VPL USO PROPIO | 36.000 € (3 VDAS) | 15.000 € |
| ACT 6: Los Villares | 2.019-2.020 | VPL USO PROPIO | 48.000 € (4 VDAS) | 20.000 € |
| ACT 7: REHABILITACION POR CONVOCATORIA | 2.019-2.023 | REHABILITACION POR CONVOCATORIA | - | 750.000 € (150.000 €/AÑO) |
| ACT 8: PROTECCION LOCAL. OBRAS DE EMERGENCIA | 2.019-2.023 | REHABILITACION POR EMERGENCIA | - | 100.000 € (20.000 €/AÑO) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ACT 9: RENOVACION URBANA | 2.019-2.023 | RENOVACION URBANA | - | 200.000 € |
| ACT 10: UE-2 PP-4 | 2.019-2.021 | URB. / VPL VENTA | 100.000 € (24 VDAS) | 96.000 € |
| ACT S/N1: AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER | 2.019-2.023 | AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER | - | 250.000 € (50.000 €/AÑO) |
| ACT S/N2: INFRAVIVIENDA | 2.019-2.023 | | - | 990.660 € |
| ACT S/N3: VIVIENDAS VACIAS | 2.019-2.023 | REHABILITACION POR CONVOCATORIA | - | 250.000 € (50.000 €/AÑO) |
| | | | **496.000 €** | **5.466.660 €** |

Nota.- En las actuaciones 2 y 3 la financiación se ha contemplado como municipal, con cargo a sus propios recursos, créditos y subvenciones autonómicas o estatales a las que pudiere acogerse el programa. Y ello con independencia de futuros convenios que pudieran aprobarse para la promoción de las viviendas por parte de otros organismos, que se desarrolla en el apartado siguiente.

### 4.3.2. INVERSIONES DE ADMINISTRACIONES SUPRAMUNICIPALES

Este capítulo de inversiones dependerá no solo de las iniciativas que pudieren tener los organismos supramunicipales sobre los suelos de su propiedad, sino fundamentalmente de los convenios que pueda llegar a establecer el Ayuntamiento de Andújar con las distintas administraciones. Afecta, sobre todo, a las actuaciones de rehabilitación como las acogidas al actual *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020* o el *Plan Estatal de Vivienda 2018/2021* del Ministerio de Fomento. En el documento para aprobación definitiva se incluirá **Nuevo Anexo. Resumen de programas Supramunicipales.** Para cada uno de los programas existentes se realizara: Descripción, Beneficiarios/as, Requisitos, Cuantías, etc…)

Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

(PE01) Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
(PE02) Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
(PE03) Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
(PE04) Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
(PE05) Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
(PE06) Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas.
(PE07) Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
(PE08) Programa 8: Ayuda a los jóvenes.
(PE09) Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

* Disposiciones en materia de asesoramiento.

(PA01) Programa de información y asesoramiento integral en materia de desahucios

(PA02) Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda

* Disposiciones en materia Vivienda

1. Vivienda Protegida.

(PA03) Programa de promoción de vivienda.

2. Fomento del Alquiler.

(PA04) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso

(PA05) Programa de intermediación

(PA06) Programa de ayudas a personas inquilinas

(PA07) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas

3. Medidas de carácter habitacional.

(PA08) Programa de viviendas protegidas en autoconstrucción

(PA09) Programa de permutas protegidas de vivienda

4. Parque Público Residencial.

(PA10) Programa de mejora y mantenimiento del parque público residencial.

(PA11) Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial.

(PA12) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

* Disposiciones en materia de Rehabilitación

1. Medidas para la eliminación de la infravivienda.

(PA13) Programa de transformación de infravivienda

(PA14) Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda

2. Rehabilitación residencial.

(PA15) Programa de rehabilitación autonómica de edificios

(PA16) Programa de ayudas para la implantación del informe de evaluación de edificios

(PA17) Programa de rehabilitación autonómica de viviendas

(PA18) Programa de adecuación funcional básica de viviendas

(PA19) Programa de rehabilitación energética del parque público residencial

(PA20) Programa de actuaciones de rehabilitación singular

3. Rehabilitación urbana.

(PA21) Programa para áreas de rehabilitación integral

(PA22) Programa de regeneración del espacio público

(PA23) Programa de rehabilitación de edificios públicos

### 4.3.3. INVERSIONES DE PARTICULARES E INVERSION PRIVADA

La inversión privada dependerá de cómo se comporte el mercado inmobiliario en los años venideros, pero se espera que, como mínimo, se ejecuten aquellas nuevas viviendas y obras de rehabilitación que se han estimado que puedan contar con algún tipo de ayuda por parte de las administraciones públicas.

### 4.3.4. PLANIFICACION TEMPORAL DE LOS COSTES

La planificación temporal de cada una de las actuaciones viene detallada en cada una de las fichas expuestas, por lo que a modo de resumen de las dotaciones presupuestarias anuales necesarias a lo largo de los 5 años de ejecución del presente PMVS, se tiene el siguiente cuadro:

| PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES 2019-2023 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ACTUACIONES** | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| ACT.1 | Prolongación Avenida América | 35.000 € | | | | |
| ACT.2 | Prolongación Avenida América | | | 50.000 € | 885.000 € | 885.000 € |
| ACT.3 | c./ Verbena | 50.000 € | 425.000 € | 425.000 € | | |
| ACT.4 | AD-1 Jardines del Val | | | | | 40.000 € |
| ACT.5 | San José de Escobar | 15.000 € | | | | |
| ACT.6 | Los Villares | 20.000 € | | | | |
| ACT.7 | Rehabilitación por Convocatoria | 150.000 € | 150.000 € | 150.000 € | 150.000 € | 150.000 € |
| ACT.8 | Rehabilitación. Obras de Emergencia | 20.000 € | 20.000 € | 20.000 € | 20.000 € | 20.000 € |
| ACT.9 | Renovación Urbana | 10.000 € | 47.500 € | 47.500 € | 47.500 € | 47.500 € |
| ACT.10 | UE-2 PP-4 | | | 96.000 € | | |
| ACT. S/N1 | Ayuda en Materia de Alquiler | 50.000 € | 50.000 € | 50.000 € | 50.000 € | 50.000 € |
| ACT. S/N2 | Infravivienda (33 viviendas) | 10.000 € | 245.165 € | 245.165 € | 245.165 € | 245.165 € |
| ACT. S/N3 | Viviendas Vacías | 50.000 € | 50.000 € | 50.000 € | 50.000 € | 50.000 € |
| **TOTAL INVERSIONES POR AÑO** | | **410.000 €** | **987.665 €** | **1.133.665 €** | **1.447.665 €** | **1.487.665 €** |

### 4.3.5. PLANIFICACION ECONÓMICA PARA ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN

| RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN** | | | | | |
| | Nº vdas. | | **ESTUDIO ECONÓMICO** | | |
| | | | **FINANCIACIÓN** | **PRESUPUESTO** | **ANUALIDAD** |
| **ACT 1:** Avda. América | 7 | | PARTICULAR | 490.000€ | 2019 - 2020 |
| **ACT 2:** Avda. América | 26 | | AYUNTAMIENTO | 1.820.000€ | 2021 - 2023 |
| **ACT 3:** C./ Verbena | 15 | | AYUNTAMIENTO | 900.000€ | 2019 - 2021 |
| **ACT 4:** AD-1 “Del Val” | 20 | | PARTICULAR | 1.000.000€ | 2021 - 2023 |
| **ACT 5:** San José Escobar | 3 | | PARTICULAR | 210.000€ | 2019 - 2020 |
| **ACT 6:** Los Villares | 4 | | PARTICULAR | 280.000€ | 2019 - 2020 |
| **ACT 10:** UE-2 PP-4 | 24 | | PARTICULAR | 1.680.000€ | 2019 - 2021 |
| **ACT 11:** Plaza Camping. | 72 | | PARTICULAR | 5.040.000€ | 2019 - 2020 |
| **ACT 12:** Sto. Reino | 42 | | JUNTA | 2.520.000€ | 2021 - 2023 |
| **TOTAL** | **213** | | | **13.940.000€** | |

**Notas:**

* La valoración de las viviendas se ha realizado en base a una repercusión de: Régimen General: 70.000 €/vda.
Régimen Especial: 60.000 €/vda.
Alojam. Protegidos: 50.000 €/vda.

## 4.4. GESTION Y EVALUACION DEL PMVS

La gestión del PMVS de Andújar se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la Oficina Local de la Vivienda, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Los agentes responsables de la gestión del PMVS, como órganos municipales que tienen responsabilidad en la materia de vivienda, suelo y población a proteger, se encuentran actualmente dispersos en varias áreas municipales.

### 4.4.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTION DEL PMVS

La responsabilidad del PMVS corresponderá a la Alcaldía del municipio de Andújar y, como segunda instancia, a la Concejalía competente en materia de Urbanismo y Vivienda. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y la impulsión de la Oficina Local de Vivienda (OLV).

La Oficina Local de la Vivienda será la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones del PMVS y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Las funciones de la OLV serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo. Dicha gestión deberá dirigirse a favorecer la promoción y construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias, bajo el nuevo régimen de VPL.
- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática, mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos, y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones, etc. en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el Plan de Participación Ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la Intervención municipal y la asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

### 4.4.2. MODOS E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO DEL PMVS

Para llevar a cabo las directrices y programas, así como los reajustes normativos en el PMVS, será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

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

- La Alcaldía de Andújar o persona en quien delegue.
- La Concejalía competente en materia de Urbanismo y Vivienda o persona en quien delegue.
- La Secretaría del Ayuntamiento de Andújar o persona en quien delegue.
- La persona responsable del Área de Planificación Urbana del Ayuntamiento de Andújar.
- Una persona representante de los promotores privados.
- Una persona representante del Consejo Local de Participación Ciudadana.
- Una persona representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- Una persona representante de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Andújar

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

La evaluación del PMVS será anual y se efectuará por el equipo técnico de la OLV, que redactará un informe de evaluación con el fin de elevarlo a la CMS y que contendrá como mínimo:

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

Además de dicho informe, para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizada del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen convenientes para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

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

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

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

#### 4.4.3. INDICADORES DEL PMVS

Para la gestión efectiva de lo programado anteriormente, la evaluación de las actuaciones ejecutadas y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén en el PMVS una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los indicadores que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos: de gestión, que servirán para evaluar la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento; y de impacto, que servirán para medir el cumplimiento de la actuación realizada, acordes a los objetivos y estrategias establecidos en la misma.

Estos indicadores se incorporarán a las distintas Fichas complementarias de Actuación del epígrafe 4.1.3 de este mismo Plan, que, de forma resumida se recogen en el siguiente cuadro:

| TABLA DE INDICADORES DE LOS PROGRAMAS DEL PMVS | | |
|---|---|---|
| | **PROGRAMAS DE ACTUACION** | **INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN** |
| **PA.1** | **Viviendas de Protección Municipal para uso propio.** | - Nº de solicitudes ayuda/año |
| | | - Nº de viviendas iniciadas |
| **PA.2** | **Viviendas de Protección Municipal para Venta.** | - Nº de solicitudes ayuda/año |
| | | - Nº de viviendas iniciadas |
| **PA.3** | **Alojamientos Protegidos.** | - Nº de solicitudes ayuda/año |
| | | - Nº de viviendas iniciadas |
| **PA.4** | **Protección Municipal para Rehabilitación de viviendas y edificios por convocatoria.** | - Nº de solicitudes ayuda/año |
| | | - Nº de viviendas rehabilitadas |
| **PA.5** | **Protección Municipal para Rehabilitación de viviendas y edificios. Obras de emergencia.** | - Nº de avisos de emergencia en viviendas |
| | | - Nº de ayudas extraordinarias concedidas |
| **PA.6** | **Áreas de Renovación Urbana.** | - Nº de edificios mejorados/sustituidos |
| | | - Nivel de calidad de vida aumentada año |
| **PA.7** | **Protección Municipal para la urbanización de terrenos.** | - Nº de solicitudes ayuda/año<br>- Nº de viviendas urbanizadas |
| **PA.8** | **Ayudas en materia de Alquiler.** | - Nº de solicitudes alquiler/año con ayuda para pago de alquiler/año |
| | | - Nº total de actuaciones de intermediación |
| **PA.9** | **Infravivienda.** | - Nº de infraviviendas eliminadas/año |
| | | - Nº de viviendas mejoradas/sustituidas |
| **PA.10** | **Viviendas Vacías.** | - Nº de solicitudes ayudas/año |
| | | - Nº de viviendas rehabilitadas |

### 4.4.4. PROGRAMACION TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS.

| ACTUACIÓN | PROGRAMACION TEMPORAL |
|---|---|
| ACT 1: Prolongación Avenida América | 2.019-2.020 |
| ACT 2: Prolongación Avenida América | 2.021-2.023 |
| ACT 3: C./ Verbena | 2.019-2.021 |
| ACT 4: AD-1 Jardínes Del Val | 2.021-2.023 |
| ACT 5: San José de Escobar | 2.019-2.020 |
| ACT 6: Los Villares | 2.019-2.020 |
| ACT 7: REHABILITACION POR CONVOCATORIA | 2.019-2.023 |
| ACT 8: PROTECCION LOCAL. OBRAS DE EMERGENCIA | 2.019-2.023 |
| ACT 9: RENOVACION URBANA | 2.019-2.023 |
| ACT 10: UE-2 PP-4 | 2.019-2.021 |
| ACT S/N1: AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER | 2.019-2.023 |
| ACT S/N2: INFRAVIVIENDA | 2.019-2.023 |
| ACT S/N3: VIVIENDAS VACIAS | 2.019-2.023 |
| ACT 11: Plaza del Camping. | 2.019-2.023 |
| ACT 12: Avenida Santo Reino | 2.019-2.023 |

### 4.4.5. DOCUMENTACION QUE HA SERVIDO DE MOTIVACION PARA LA REDACCION DEL PMVS

En este apartado se incorpora al documento definitivo la relación de estudios, informes y demás documentación que ha servido de motivación suficiente para el desarrollo del contenido mínimo establecido en el art. 13.2. Esta documentación es la siguiente:

- ANALISIS SOCIODEMOGRAFICO:
  - Análisis de Población: Edad, Sexo, indicadores, etc…
  - Proyección de Población: Edad, Sexo, etc…
  - Proyecciones de Hogares: Tamaños, Hogares principales, etc…
  - Análisis de las necesidades de vivienda: Análisis del RMDVP, Solicitudes, inscripciones, régimen de tenencia, nivel de ingresos, grupos de especial protección, Necesidad de alojamientos transitorios, análisis desahucios.

- ANALISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS. OFERTA Y DEMANDA
  - Características físicas del parque de viviendas. Situaciones de Infravivienda. Número de viviendas: principales, secundarias y vacías. Antigüedad (individualizada para cada inmueble por periodos de 10/20 años) y Estado de conservación.
  - Características del régimen de tenencia, titularidad y uso. Programas relaciones con la vivienda.
  - Viviendas deshabitadas. Análisis.
  - Vivienda Pública.
  - Oferta y mercado de vivienda. Transacciones. Precios de venta.

- ANALISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.
  - Análisis del planeamiento general vigente.
  - Proyecciones de población y necesidad de vivienda.
  - Capacidad residencial
  - Reserva de suelo destinada a vivienda protegida.
  - Suelos de cesión de aprovechamiento urbanístico.

- RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LA POLITICA DE VIVIENDA
  - Patrimonio público de viviendas. Inventario
  - Patrimonio público del suelo. Inventario

- PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA.
  - Encuestas específicas a efectos de elaboración del Plan.

# 5. PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA

Tal como prevé el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se ha previsto el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS de Andújar y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana ha sido el de fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan
- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

Se ha desarrollado en tres fases:

1.- La **fase previa** a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.

2.- La **fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.**

3.- La **fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS de Andújar.**

Se ha procedido a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se ha transmitido a la ciudadanía las intenciones municipales respecto a la revisión del PMVS de Andújar a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación.

Se ha fomentado la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha procurado 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 ha sido tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.
El PMVS de Andújar se ha construido colectivamente.

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

Para ello se ha formulado en su conjunto una propuesta del Proyecto de Comunicación y Participación pública para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

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

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

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

# 5.1. OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES

## 5.1.1. OBJETIVOS PRINCIPALES

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

## 5.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

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

## 5.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN

Se presentan las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se consideran en principio, necesarias llevar a cabo en sus diferentes fases de aprobación.

### 5.2.1. ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

| PCP-1<br>DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL | |
|---|---|
| Descripción | Presentación del Documento de aprobación inicial de la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (prensa, televisión, etc.) para comenzar la campaña de divulgación del Plan. |
| Objetivos | Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Andújar. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y suelo en el municipio. |
| Responsables | Alcaldía, Área Municipal y Gabinete de Prensa |
| Audiencia objetivo | La ciudadanía de Andújar en general con acceso a la prensa, Radio, redes sociales y televisión local. |
| Fecha/plazo, | La divulgación se hará una vez se realice la aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda |
| Recursos y materiales | La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento.<br>Se realizará con el apoyo de herramientas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población. |
| Canales de comunicación | Página web municipal<br>Medios de comunicación (radio, prensa, tv)<br>Redes sociales |
| Observaciones | Coste municipal: recursos propios. Medios de comunicación |

| PCP-2<br>DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS | |
|---|---|
| Descripción | Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y televisión. |
| Objetivos | Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales. |
| Responsables | Supervisión y coordinación: Gabinete de Prensa. |
| Audiencia objetivo | La ciudadanía de Andújar en general con acceso a la prensa, radio Y redes sociales y televisión local |
| Fecha/ plazo, dependencias, condicionantes | De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales. |
| Recursos y materiales | Periodista de Gabinete de Prensa<br>Informático |
| Canales de comunicación | Página web municipal<br>Medios de comunicación (prensa, radio, tv) |
| Observaciones | Coste municipal: recursos propios. |

| PCP-3<br>JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PLAN DE VIVIENDA | |
|---|---|
| Descripción | Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por el Delegado del Área Municipal y presentada por el Alcalde.<br>Con exposición técnica realizada por los técnicos municipales con una presentación para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet.<br>Debates y propuestas en una actividad participativa. |
| Objetivos | Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo. |
| Responsables | Alcaldía y Área Municipal |
| Audiencia objetivo | Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda. |
| Fecha/ plazo, dependencias, condicionantes | Se pueden proponer en dos momentos:<br>Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado el documento.<br>Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS. |
| Recursos y materiales | La presentación se preparará de forma conjunta entre el Gabinete de Prensa y técnicos municipales. |
| Canales de comunicación | Notas de prensa<br>Medios de comunicación<br>Redes sociales |
| Observaciones | Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico.<br>Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación. |

### 5.2.3. ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

| PCP-4<br>PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PMVS | |
|---|---|
| Descripción | Presentación del Alcalde en rueda de prensa ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS. |
| Objetivos | Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.<br>Dar a conocer los detalles del PMVS una vez publicado en el BOP.<br>Exponer el Programa de Actuación del Plan, cronograma y la fecha de inicio del plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento. |
| Responsables | Alcaldía y Área Municipal. |
| Audiencia objetivo | Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general. |
| Fecha/ plazo, dependencias, condicionantes | La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.<br>Acto municipal de rueda de prensa. |
| Recursos y materiales | La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento, que aportará los medios necesarios. |
| Canales de comunicación | Nota de prensa<br>Medios de comunicación<br>Redes sociales |
| Observaciones | Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles, etc. |

## 5.3. RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN Y DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS

La exposición del PMVS de Andújar se ha realizado en el edificio municipal de la Plaza de España nº 1, sede del Área de Gestión del Espacio Urbano, donde se ha mostrado la memoria resumen del Plan y de la planimetría junto con una copia completa del Plan, habiéndose realizado una conferencia inaugural sobre dicho Plan.

Durante este periodo no se ha realizado ninguna sugerencia ni aportación ciudadana.

## 5.4. RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA

Una vez aprobado el documento de aprobación inicial del PMVS por el Pleno municipal de Andújar, se ha remitido el mismo al Órgano territorial provincial de la Consejería de Fomento, para su informe.

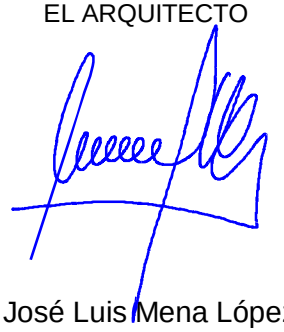
Remitido el informe por parte de la Consejería de Fomento se realizan una serie de requerimientos que se han incluido en el presente documento de aprobación definitiva.

## 5.5. PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.

Andújar, Enero de 2019

EL ARQUITECTO



José Luis Mena López

JUNTA DE ANDALUCIA

*PMVS subvencionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía*

# ANEXOS

En esta Sección se incluye:

- Plan de Protección Local, en el que se establece el régimen jurídico de protección pública de la Vivienda de Protección Local (VPL) de Andújar, conforme al art. 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Planos de la situación y número de las Viviendas Protegidas, así como de la Estructura Urbana del Municipio.
- Patrimonio Público del Suelo

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ANDÚJAR

## PLAN DE PROTECCION LOCAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR JOSE LUIS MENA LOPEZ - ARQUITECTO

ENERO 2019

REVISION PMVS PARA APROBACION DEFINITIVA

# PLAN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DE VIVIENDAS

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1. Objeto.

El Plan Municipal de Protección de Vivienda tiene por objeto, como complemento y en coordinación con otros planes de carácter estatal o autonómico, fomentar la urbanización de suelo, construcción y alquiler de edificios destinados a viviendas protegidas, rehabilitación, y mejora de las dotaciones e infraestructuras, en el ámbito territorial del Municipio de Andújar.

Así mismo se establece el régimen jurídico de protección pública de la Vivienda de Protección Local (VPL) de Andújar, conforme al art. 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Art. 2. La calidad de la vivienda.

En cumplimiento del art. 3 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo del derecho a la vivienda en Andalucía, las viviendas tendrán que ser dignas y adecuadas. A tal efecto, los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente por la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, por el *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*, o normativa que los sustituyan o desarrollen, siendo responsables de su cumplimiento los agentes de la edificación, según lo establecido en los citados textos legales.

### Art. 3. Destinatarios.

1.- Con carácter general, son destinatarios de este Plan los ciudadanos de Andújar cuyos ingresos familiares anuales no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM) y, en los programas de acceso a la vivienda en propiedad o alquiler, que no sean titulares del pleno dominio o estén en posesión en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, total o parcial, de alguna otra vivienda protegida o libre. No estarán excluidos del acceso a VPL, quienes se encuentren en las siguientes situaciones:

- Las que hayan adquirido a título de herencia o legado, una cuota de pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 50%, el valor correspondiente a esa cuota no supere el precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general correspondiente al municipio en que se ubique la vivienda a la que pretende acceder, multiplicado por 25. A estos efectos, el valor de la cuota se calculará aplicando el porcentaje de la misma al valor de la vivienda determinado a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales.

- Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

- Las personas a las que se le haya privado por sentencia judicial firme del uso de la vivienda que haya constituido su residencia habitual y permanente.

2.- Así mismo serán destinarios del Plan Municipal de Vivienda, las personas pertenecientes a los Grupos de Especial Protección previstos en el art. 5 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de

Andalucía.

En cada actuación o programa del Plan Municipal de Vivienda se podrán encuadrar como potenciales beneficiarios, aquellos Grupos que del estudio de las necesidades y de la demanda sean considerados como sectores preferentes.

Asimismo se podrán establecer cupos de viviendas en las diferentes promociones, destinados al realojo de familias obligadas por actuaciones urbanísticas, u otras actuaciones que fueran declaradas de utilidad pública o interés social.

### Art. 4.- Ingresos familiares.

1. A efectos de lo establecido en el presente Plan, los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta de las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se calcularán en la forma prevista en el correspondiente plan estatal en materia de vivienda.

A tales efectos, se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

2. Cuando se formulase declaración responsable de no haber presentado declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas por no estar obligado a ello, se solicitarán otras informaciones sobre ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

Cuando no puedan justificarse ingresos suficientes del periodo impositivo con plazo de declaración vencido, se permitirá la acreditación del periodo posterior en la misma forma establecida en el párrafo anterior. Esta renta será la que determine, en su caso, el acceso a la vivienda y las ayudas.

3. En el supuesto de acceso de viviendas en venta, para uso propio o alojamientos protegidos acogidos a Programas del Plan Municipal de Vivienda, el requisito de ingresos y el resto de las condiciones exigidas para acceder a viviendas y alojamientos deberán cumplirse y se verificarán en el curso del procedimiento de selección y adjudicación de demandantes por el Registro Municipal de Demandantes de Andújar, que emitirá la correspondiente acreditación.

### Art. 5.- Incompatibilidad de las subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las subvenciones, ayudas y bonificaciones recogidas en este Plan en el Capítulo 1 del Título II, sección 1ª, que regula los programas de *Acceso a la vivienda en propiedad*, y en el Capítulo III, que regula las *Acciones sobre la ciudad*, serán incompatibles con cualesquiera otras incluidas en programas de vivienda estatales o autonómicos.

### Art.6.- Comisión de seguimiento del Plan Municipal de Vivienda.

La Comisión Permanente de Urbanismo, y Vivienda será la encargada de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal y el régimen de protección local:

- Informar las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.
- Informar los criterios de selección en los concursos de enajenación de suelo destinados a vivienda de protección pública.

- Informar los porcentajes de bonificación en las tasas por licencias municipales con arreglo a la capacidad económica de los promotores de Actuaciones acogidas al Plan Municipal de Vivienda y Suelo, a los efectos de su inclusión en la correspondiente Ordenanza Fiscal.
- Informar los supuestos de excepción a la prohibición de enajenación durante el período legal de protección.
- Autorizar el destino a vivienda de protección local (VPL) en porcentaje superior al límite establecido en el PGOU y/o el Plan de Vivienda.

**Art. 7.- Actuaciones Protegidas**.

**1.- Son actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda en propiedad, los siguientes Programas (VPL):**

A) Viviendas de Protección Municipal *para uso propio.*

B) Viviendas de Protección Municipal *para venta*.

C) *Alojamientos protegidos.*

**2.- Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de viviendas y edificios, los siguientes Programas:**

A) Rehabilitación de Viviendas y Edificios. *Régimen de convocatoria.*

B) Rehabilitación de Viviendas y Edificios. *Obras de emergencia.*

**3.- Son actuaciones protegidas para la mejora de la ciudad existente y puesta en el mercado de suelo, los siguientes Programas:**

A) Áreas de Renovación Urbana.

B) Urbanización de Terrenos.

**4.- Son actuaciones protegidas en materia de ayudas al alquiler:** las que tienen por objeto facilitar el acceso y permanencia en una vivienda del término municipal de Andújar, en régimen de alquiler, a las personas físicas y/o unidades de convivencia solicitantes con escasos ingresos económicos, mediante el otorgamiento de ayudas en concurrencia competitiva

# TITULO II. PROGRAMAS

## CAPÍTULO 1. ACCESO DE A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD.

### Sección 1ª.- RÉGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS, LOS GARAJES Y TRASTEROS DE PROTECCIÓN LOCAL (VPL).

**Art. 8.- Régimen de las viviendas, los garajes y trasteros de protección local.**

Dicho régimen se establece en desarrollo del art. 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Art. 9.- Concepto de Vivienda de Protección Local.

En el municipio de Andújar tendrán la consideración de Viviendas de Protección Local aquellas que, por tener limitado su precio de venta y cumplir con los demás requisitos establecidos en este Plan Municipal, sean así calificadas por el Ayuntamiento.

El carácter de Viviendas de Protección Local se extiende a los garajes y trasteros que se vinculen a la vivienda así como, en el caso de los alojamientos, a las zonas comunes protegidas.

Las Viviendas de Protección Local podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico como vivienda de protección pública, como en otros suelos residenciales no calificados a estos efectos.

### Art. 10.- Destino de las Viviendas de Protección Local.

Las Viviendas de Protección Local deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares, sin que bajo ningún concepto puedan cederse, salvo lo establecido en la Disposición Adicional Primera, a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial durante del período legal de protección previsto para cada Actuación.

### Art. 11.- Selección de las personas destinatarias.

1. La selección de las personas destinatarias de las VPL se realizará mediante el Registro Público Municipal, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2.- La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

### Art. 12.- Duración del régimen de protección.

El plazo de duración del régimen legal de las VPL será el determinado para cada Programa o Actuación en el Título II del presente Plan Municipal de Vivienda, que con carácter general es de 15 años desde la Calificación Definitiva para las viviendas de uso propio y desde la correspondiente escritura pública para las viviendas de protección local en venta.

Durante el período de régimen de protección de las VPL, no procederá su descalificación.

### Art. 13.- Precio máximo de venta y de referencia de VPL y suelos.

Durante el período legal de protección cualquier acto de disposición estará sujeto a un precio máximo de venta o de referencia que será el establecido para cada Programa o Actuación del Plan Municipal de Vivienda de Andújar.

El valor del suelo será el 15% del precio de referencia establecido para cada Programa o Actuación del Plan Municipal.

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta de la que corresponda satisfacer a quien compra una vivienda de protección local, sin que pueda justificarse la misma por mejoras y obras complementarias del proyecto aprobado. Dicha prohibición se aplicará igualmente a la adquisición de suelo.

### Art. 14.- Condición resolutoria.

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos destinados a la promoción de VPL estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

### Art. 15. Contratos.

1. Para los contratos de compraventa y de adjudicación que se formalicen en los Programas de Protección Local, el precio se fijará en función de la superficie de la vivienda y anejos y el precio unitario de cada uno de éstos.

Incluirán, además, las siguientes cláusulas obligatorias:

- La obligación de la persona destinataria de fijar en la vivienda su residencia habitual y permanente y el reconocimiento de que cumple las condiciones de acceso a la vivienda, en particular, lo relativo a los ingresos económicos y a que no es titular de otra vivienda.
- La obligación de la persona promotora de entregar la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde el otorgamiento de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato de compraventa o adjudicación si éste fuera posterior a dicha calificación, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento de Andújar.
- La autorización previa municipal para el caso de transmisión de la vivienda de protección local durante el período de protección local.
- Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de aplicación a la vivienda concreta, según su programa, derivadas del régimen jurídico de las VPL.

### Art. 15.bis.- Inscripción registral.

La Calificación definitiva de las viviendas de Protección Local, en la que constará el régimen y el precio máximos de venta y de los anexos y garajes que se vinculen, deberá ser comunicada por el promotor al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente.

### Art. 16.- Comprobación de contratos

Todos los contratos de transmisión de las Viviendas de Protección Local habrán de ser comprobados por la Administración Municipal, autorizados y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin la misma.

Dicha comprobación se hará constar mediante diligencia para hacer constar en todos los ejemplares del contrato, se unirá al expediente de referencia y vendrá referida a:

- las cláusulas obligatorias del comprador y vendedor,
- las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de aplicación a la vivienda concreta, según su programa, derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas,
- la acreditación del comprador emitida por el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida.

### Art. 17.- Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros.

1. En una misma promoción podrán coexistir viviendas, garajes y trasteros protegidos, con viviendas, garajes, trasteros y locales libres.

2. Si la promoción que incluye viviendas protegidas, incluye asimismo garajes y trasteros, se deberán proteger, si existen en número suficiente, tantos como viviendas protegidas, y se vincularán registralmente a las mismas.

3. La Calificación de Vivienda de Protección Local se establecerá mediante resolución del Alcalde a petición del promotor.

La documentación que acompañará a la solicitud de Calificación Provisional consistirá en la acreditación de:

- La identidad de la persona promotora y en su caso de la representación que ostente.
- La titularidad de los terrenos, del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción.
- El documento técnico visado que permita la verificación de la adecuación a la normativa técnica exigible para las Viviendas de Protección Local.
- Cuando la Calificación provisional se solicite por promotores, personas físicas para uso propio, además deberá acreditar que cumple los requisitos de acceso a las Viviendas de Protección Local mediante el correspondiente certificado de Inscripción en el Registro Municipal de Vivienda de Andújar.

4.- El plazo para la resolución y notificación de Calificación Provisional es de tres meses a contar a contar desde la fecha de la entrada de la solicitud en la Oficina de Atención al ciudadano o sede electrónica del Ayuntamiento. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.

5.- La resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.
- Identificación de la persona solicitante y tipo de promotor, señalando si es público o privado y si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa. Tratándose de una persona promotora individual para uso propio, constarán los ingresos determinados en la forma que establezca el correspondiente programa.
- Identificación, número de dormitorios y superficie individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda. Cuando se trate de alojamientos se incluirá, además, la superficie y el uso de servicios comunes. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida o para familias numerosas u otros cupos que procedan.
- En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos.
- Identificación catastral de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30.
- Fecha de la licencia de obras cuando se haya concedido previamente.
- Las condiciones que limiten las definidas en los correspondientes programas de vivienda de protección local, por venir derivadas, entre otras causas, de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de ayudas municipales en materia de suelo.

6.- Si durante la fase de ejecución hubiera que introducir cambios que supongan la modificación de la calificación emitida, dichos cambios requerirán la emisión de los

correspondientes informes técnicos y jurídicos y deberá resolverse mediante Resolución de modificación de la calificación provisional emitida, y notificar en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del Ayuntamiento. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

7.- Cuando se hubieran formalizado contratos de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, conformidad de las personas adquirentes afectadas. En caso de que por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes afectadas. En el supuesto de que las personas adquirentes afectadas expresen su disconformidad con los cambios que se van a introducir, estas podrán optar por la resolución del contrato.

8.- La persona promotora titular de una calificación provisional podrá ceder la titularidad de la misma a las personas adquirentes que hayan formalizado el contrato de compraventa, cuando por motivos ajenos a su voluntad no pueda finalizar la construcción de la promoción.

9.- Las personas promotoras de VPL dispondrán de un plazo de treinta meses, a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a VPL se prevea un plazo menor por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

10.- Podrá autorizarse la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, mediando causa justificada y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de la misma cuando se trate de edificios independientes.

11.- La persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del citado plazo.

12.- Transcurrido el plazo y, en su caso, el de su ampliación autorizada, sin que se hubiese obtenido la calificación definitiva, las personas adjudicatarias podrán optar por las acciones establecidas en el apartado 19, sin perjuicio de que, si existe conformidad entre las partes, pueda continuarse la promoción y obtenerse calificación definitiva fuera del plazo señalado.

Será requisito para la obtención de la calificación definitiva haber presentado los contratos de arrendamiento, compraventa o adjudicación que se hubieran celebrado.

13.- La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Certificación final de obra emitida por la dirección facultativa de las obras, en la que conste el cumplimiento de las condiciones exigidas en la Calificación Provisional de las viviendas, y el régimen recogido en el presente Plan de Protección de Municipal.
- Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y de división horizontal, en la que constará la calificación provisional de VPL y las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen jurídico de estas las viviendas.

- Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso. Este requisito no será exigible para las Viviendas de Uso Propio.

14.- El Ayuntamiento de Andújar, previamente al otorgamiento de calificación definitiva, otorgará la licencia de ocupación.

15.- El Ayuntamiento de Andújar resolverá sobre el otorgamiento de la calificación definitiva y lo notificará a la persona promotora en el plazo de dos meses contados desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación de dicho Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo para notificar la resolución sin haberse producido ésta, se entenderá denegada la calificación definitiva.

16.- El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada del Alcalde-Presidente de Andújar en la que constará el número del expediente de la promoción, la identificación de la persona promotora, la ubicación de las viviendas, su número, programa, superficie y anejos vinculados, sus datos de inscripción registral, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta y sus revisiones, y demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

17.- Cuando no sea posible el otorgamiento de la calificación definitiva sobre la totalidad de VPL que componen la promoción, pero sí sobre una parte de la misma, la calificación definitiva podrá concederse por fases.

18.- Otorgada la calificación definitiva, se podrán autorizar obras que supongan la modificación de la superficie que figura en aquella, cuando la normativa urbanística lo permita y la nueva superficie se encuentre dentro de los límites que se establezca en el Plan Municipal de Vivienda. Esta modificación deberá elevarse a calificación provisional y definitiva y proceder a su inscripción registral, si la misma se produce durante el período legal de protección y a los efectos su precio máximo de venta.

19.- Denegada la calificación definitiva, las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas podrán optar entre:

- Resolver el contrato, lo cual conllevará la devolución por la persona promotora de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el interés legal devengado desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.
- Solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la fecha de la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo que a tal efecto sea fijado por el correspondiente Ayuntamiento. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

20.- La denegación de la calificación definitiva de viviendas situadas sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico con destino a viviendas de protección pública podrá determinar la expropiación de los citados terrenos para su obtención de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 160.1.I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

21.- Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como Viviendas de Protección Local en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas, aunque mantengan su calificación urbanística.

22.- Los requisitos técnicos y de diseño de las Viviendas de Protección Local deberán ser los requisitos de calidad establecidos en el art. 2 del presente Título, así como los establecidos en la PGOU de Andújar y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización vigentes en el momento de la Calificación, así como la legislación aplicable a la edificación y su normativa de desarrollo, siendo responsables los agentes de la edificación, según lo determinado por la Ley de Ordenación de la Edificación.

23.- La Calificación de la Vivienda de Protección Local tendrá los siguientes efectos:

- durante el período de legal de protección y para el caso de que acontezca algún supuesto de excepcionalidad, de los previstos en la Disposición Adicional Primera, a la prohibición de venta, el precio de enajenación será el establecido en cada uno de los Programas de Protección Local.

- durante dicho período legal de protección cualquier transmisión de la Vivienda de Protección Local deberá ser autorizada por el Ayuntamiento de Andújar.

### Art. 18.- Actualización del precio de la VPL.

1.- En el supuesto de que no se haya podido adjudicar la vivienda en el plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la calificación definitiva de la promoción por causa no imputable a la persona promotora, el precio de referencia y el precio máximo de venta podrán actualizarse a instancia de la persona promotora, hasta alcanzar los vigentes para las calificaciones otorgadas en ese momento para ese programa u otro similar.

2.- A efectos de segundas y posteriores transmisiones de VPL para la venta o uso propio, se estará al precio máximo de venta establecido para una vivienda nueva acogida a un programa equivalente en el momento de la formalización del contrato de compraventa.

## Sección 2.ª VIVIENDAS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL PARA USO PROPIO.

### Artículo 19.- Objeto.

1.- El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas para uso propio, destinadas a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de las ayudas específicas que se establezcan para menores ingresos, y/o de la baremación que resulte por menores ingresos en los procesos de selección o adjudicación.

2.- En las promociones que se acojan a este Programa, podrán reservarse viviendas para jóvenes, familias con personas en situación de dependencia, o familias numerosas, en los porcentajes previstos en el Plan Municipal de Vivienda. En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dichos porcentajes, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

### Artículo 20.- Condiciones y requisitos.

- La superficie útil de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados útiles, si bien la vivienda podrá alcanzar los 108 metros cuadrados útiles cuando se destine a familias con personas en situación de dependencia o discapacidad, y a familias numerosas. La superficie útil de las viviendas previstas en el Plan Municipal como reserva para jóvenes, no superará los 70 metros cuadrados.

La superficie útil mínima de las viviendas acogidas a este programa será de 40 M2, excluidos garajes y trasteros.

A efectos de protección, solo se computarán como máximo 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 6 metros cuadrados de superficie útil de trastero. En el caso de cocheras o trasteros que superen esta superficie, los elementos calificados deberá quedar materialmente separados de los elementos no calificados, de forma que constituyan una promoción mixta. No se autorizarán trasteros cuando por sus dimensiones, ubicación, etc, puedan ser destinados a estancias vivideras.

2.- El precio de referencia de este tipo de viviendas, será el que resulte de multiplicar el precio básico nacional por la superficie útil de la vivienda y anejos vinculados.

El precio máximo de venta de este tipo de viviendas, será el resultado de multiplicar dicho precio de referencia por el coeficiente 1,60.

3.- El precio de referencia de los terrenos destinados para este tipo de viviendas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, será del 15% del precio de referencia de este tipo de viviendas. Cuando también existan en la promoción viviendas libres, locales comerciales y/o anejos no protegidos, el precio de referencia de los terrenos destinados a estos usos, será del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio básico nacional por los metros cuadrados de la superficie útil de las referidas viviendas libres, locales comerciales y/o anejos no protegidos.

El precio máximo de venta de los terrenos, será el resultado de multiplicar dicho precio de referencia por el coeficiente 1,60.

### Artículo 21.- Subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las actuaciones acogidas a este programa, podrán ser beneficiarias de una o varias de las siguientes subvenciones, ayudas o bonificaciones:

1. Las familias con ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM, recibirán una subvención de 2.000 €. En caso de que la parcela sobre la que se proyecte la edificación sea producto de una enajenación de suelos de titularidad municipal, esta ayuda podrá alcanzará los 5.000 €, si así consta expresamente en el pliego que rija la enajenación.

Dicha subvención se abonará al promotor/usuario, sujeta a los plazos establecidos en el momento de la Calificación Provisional, de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria.

**2**.- Se establece una bonificación del 95% del *Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras,* que se aplicará a las viviendas, garajes y trasteros protegidos.

### Art. 22.- Promociones mixtas.

En el supuesto de que la promoción también incluya locales o anejos libres, el porcentaje de bonificación y la ayuda de tasas, solo se aplicarán a la cuota correspondiente a

los elementos protegidos a que se refiere este programa.

### Artículo 23.- Duración del régimen legal y prohibición de venta.

El plazo de duración del régimen legal de este Programa es de 15 años, contados a partir de la concesión de la Calificación Definitiva.

Las viviendas acogidas al presente programa, no podrán ser transmitidas intervivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de duración del régimen legal. Esta prohibición no regirá para los supuestos de excepcionalidad previstos en la legislación y sus disposiciones de desarrollo del Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida, de la Comunidad Autónoma Andaluza.

## Sección 3.ª VIVIENDAS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL PARA VENTA.

### Artículo 24.- Objeto.

1.- El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas para venta, destinadas a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de las ayudas específicas que se establezcan para menores ingresos, de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación.

2.- En las promociones que se acojan a este Programa, podrán reservarse viviendas para jóvenes, familias con personas en situación de dependencia, o familias numerosas, en los términos recogidos en el presente Plan, y en los porcentajes previstos en el Plan Municipal de Vivienda. En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dichos porcentajes, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

### Artículo 25.- Condiciones y requisitos.

1.- La superficie útil de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados útiles, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 108 metros cuadrados útiles destinadas a familias con personas en situación de dependencia o discapacidad, y a familias numerosas. La superficie útil de las viviendas previstas en el Plan Municipal como reserva para jóvenes, no superará los 70 metros cuadrados.

La superficie útil mínima de las viviendas acogidas a este programa será de 40 M2, excluidos garajes y trasteros.

A efectos de protección, solo se computarán como máximo 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 6 metros cuadrados de superficie útil de trastero. En el caso de cocheras o trasteros que superen esta superficie, los elementos calificados deberá quedar materialmente separados de los elementos no calificados, de forma que constituyan una promoción mixta. No se autorizarán trasteros cuando por sus dimensiones, ubicación, etc, puedan ser destinados a estancias vivideras.

2.- El precio de referencia de este tipo de viviendas, será el que resulte de multiplicar el precio básico nacional por la superficie útil de la vivienda y anejos vinculados.

El precio máximo de venta de este tipo de viviendas, será el resultado de multiplicar dicho precio de referencia por el coeficiente 1,60.

3.- El precio de referencia de los terrenos destinados para este tipo de viviendas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, será del 15% del precio de referencia

de este tipo de viviendas. Cuando también existan en la promoción viviendas libres, locales comerciales y/o anejos no protegidos, el precio de referencia de los terrenos destinados a estos usos, será del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio básico nacional por los metros cuadrados de la superficie útil de las referidas viviendas libres, locales comerciales y/o anejos no protegidos.

El precio máximo de venta de los terrenos, será el resultado de multiplicar dicho precio de referencia por el coeficiente 1,60.

### Artículo 26.- Subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las actuaciones acogidas a este programa, podrán ser beneficiarias de una o varias de las siguientes subvenciones, ayudas o bonificaciones:

1. Las familias con ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM, recibirán una subvención de 2.000 €. En caso de que la parcela sobre la que se proyecte la edificación sea producto de una enajenación de suelos de titularidad municipal, esta ayuda podrá alcanzará los 5.000 €, si así consta expresamente en el pliego que rija la enajenación.

Dicha subvención se abonará al adquirente, previa obtención de la Licencia de Ocupación y Calificación Definitiva, y una vez formalizada la adquisición en Escritura Pública.

2.- Se establece una bonificación del 95% del *Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras,* que se aplicará a las viviendas, garajes y trasteros protegidos.

### Art. 27.- Promociones mixtas.

En el supuesto de promociones mixtas que también incluyan locales, anejos o viviendas libres, el porcentaje de bonificación y la ayuda de tasas, se aplicarán a la cuota correspondiente a los elementos protegidos a que se refiere este programa.

### Artículo 28.- Duración del régimen legal y prohibición de venta.

El plazo de duración del régimen legal de este Programa es de 15 años, contados a partir de la concesión de la Calificación Definitiva.

Las viviendas acogidas al presente programa, no podrán ser transmitidas intervivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de duración del régimen legal. Esta prohibición no regirá para los supuestos de excepcionalidad recogidos en la legislación y disposiciones de desarrollo del Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida, de la Comunidad Autónoma Andaluza

## Sección 4.ª ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS.

### Artículo 29.- Objeto.

1.- El objeto del presente programa es facilitar la promoción de edificios de alojamientos protegidos para venta, destinados a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de las ayudas específicas que se establezcan para menores ingresos, y/o de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación.

2.- En las promociones que se acojan a este Programa, podrán reservarse alojamientos para grupos específicos, en los términos y porcentajes recogidos en el presente Plan. En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dichos porcentajes, los alojamientos

serán adjudicados a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

3.- Se entienden como *edificios de alojamientos,* los inmuebles que, además de los elementos privativos en número mínimo de 2 (viviendas, apartamentos o estudios), incluyan dotaciones comunes al servicio de sus habitantes.

### Artículo 30.- Condiciones y requisitos.

1.- La superficie útil del alojamiento no superará los 70 metros cuadrados útiles.

La superficie útil mínima de los alojamientos acogidos a este programa será de 30 M2, excluidos zonas comunes, garajes y trasteros.

A efectos de protección, solo se computarán como máximo 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 6 metros cuadrados de superficie útil de trastero. En el caso de cocheras o trasteros que superen esta superficie, los elementos calificados deberá quedar materialmente separados de los elementos no calificados, de forma que constituyan una promoción mixta. No se autorizarán trasteros cuando por sus dimensiones, ubicación, etc, puedan ser destinados a estancias vivideras.

Entre los elementos a proteger se incluirá la superficie útil edificada correspondiente a las dotaciones comunes al servicio exclusivo de sus habitantes.

2.- El precio de referencia de este tipo de alojamientos será el que resulte de multiplicar el precio básico nacional por la superficie útil del alojamiento, anejos vinculados y parte proporcional de las dotaciones comunes.

El precio máximo de venta de este tipo de alojamientos será el resultado de multiplicar dicho precio de referencia por el coeficiente 1,60.

3.- El precio de referencia de los terrenos destinados para este tipo de alojamientos, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, será del 15% del precio de referencia de este tipo de alojamientos. Cuando también existan en la promoción viviendas libres, locales comerciales y/o anejos no protegidos, el precio de referencia de los terrenos destinados a estos usos, será del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio básico nacional por los metros cuadrados de la superficie útil de las referidas viviendas libres, locales comerciales y/o anejos no protegidos.

El precio máximo de venta de los terrenos, será el resultado de multiplicar dicho precio de referencia por el coeficiente 1,60.

### Artículo 31.- Subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las actuaciones acogidas a este programa, podrán ser beneficiarias de una o varias de las siguientes subvenciones, ayudas o bonificaciones:

1. Las familias con ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM, recibirán una subvención de 2.000 €. En caso de que la parcela sobre la que se proyecte la edificación sea producto de una enajenación de suelos de titularidad municipal, esta ayuda podrá alcanzará los 5.000 €, si así consta expresamente en el pliego que rija la enajenación.

Dicha subvención se abonará al adquirente, previa obtención de la Calificación Definitiva y la licencia de ocupación, y una vez formalizada la adquisición en Escritura Pública.

2.- Se establece una bonificación del 95% del *Impuesto sobre construcciones,*

*instalaciones y obras,* que se aplicará a la totalidad de los elementos protegidos.

### Artículo 32.- Promociones mixtas.

En el supuesto de promociones mixtas que también incluyan locales, anejos o viviendas libres, el porcentaje de bonificación y la ayuda de tasas, se aplicarán a la cuota correspondiente a los elementos protegidos a que se refiere este programa.

### Artículo 33.- Duración del régimen legal y prohibición de venta.

El plazo de duración del régimen legal de este Programa es de 15 años, contados a partir de la concesión de la Calificación Definitiva.

Los alojamientos acogidos al presente programa, no podrán ser transmitidos intervivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de duración del régimen legal. Esta prohibición no regirá para los supuestos de excepcionalidad recogidos en la legislación y disposiciones de desarrollo del Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida, de la Comunidad Autónoma Andaluza

## CAPÍTULO II. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS.

## Sección 1ª.- PROTECCIÓN MUNICIPAL PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS, POR CONVOCATORIA.

### Artículo 34. Objeto.

1.- El objeto del presente programa es facilitar la rehabilitación de viviendas y elementos comunes de edificios de viviendas, destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM. Y ello con independencia de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación. Para el caso de edificios, al menos el 50% de los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de las viviendas, no podrá superar 2,5 veces el IPREM.

Las actuaciones de rehabilitación se ejecutarán con empresarios de la construcción o instaladores autorizados, al objeto de ayudar a la reactivación del empleo y la economía local.

2.- En la convocatoria de ayudas sujetas a este Programa, podrá reservarse un porcentaje destinado a la rehabilitación de las viviendas y edificios de viviendas para los siguientes supuestos:

- Que residan de forma habitual y permanente personas mayores o personas con discapacidad.

- Que estén incluidos en Áreas de Rehabilitación Municipal, en los términos recogidos en el Plan Municipal de Vivienda o el planeamiento urbanístico.

- Que por su antigüedad y características, sea obligado llevar a cabo el Informe de Evaluación del Edificio.

Para todos estos supuestos, si no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dicho porcentaje, las ayudas se otorgarán a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

### Artículo 35. Finalidad de las obras.

Las obras de rehabilitación de viviendas y de los edificios de viviendas habrán de tener alguna o varias de las siguientes finalidades:

1.- OBRAS EN FACHADA que afecten a la seguridad de la vía pública o a la imagen urbana.

2.- ACCESIBILIDAD (supresión de barreras arquitectónicas y adaptación de la vivienda a personas con discapacidad o dependencia) y SEGURIDAD.

3.- PROTECCIÓN CONTRA LAS HUMEDADES Y PRESENCIA DE AGUA.

4.-INSTALACIONES BÁSICAS PARA LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA (Agua, luz y alcantarillado).

5.- AHORRO Y/O EFICIENCIA ENERGÉTICA.

6.- OTRAS OBRAS DE HABITABILIDAD.

### Artículo 36. Condiciones y requisitos para las ayudas para la rehabilitación de elementos privativos de las viviendas.

#### 1.- Las obras objeto de ayuda deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Obras que no requieran Proyecto en los términos de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, ni ningún tipo de Memoria o Informes Técnicos según la legislación de desarrollo, Normativa Sectorial, Ordenanzas Municipales, etc.

b) Obras imprescindibles para la seguridad, accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad o mejora de la imagen urbana, que sean promovidas por particulares y que correspondan a elementos privativos de las viviendas, y en ningún caso a elementos comunes o en régimen de Propiedad horizontal.

Se excluyen las obras en espacios exteriores o dependencias anexas (cocheras, trasteros, etc), salvo que sean imprescindibles para la funcionalidad de la vivienda.

c) Obras que sean permitidas por el Plan General si el inmueble se encuentra en situación de Fuera de Ordenación. La viviendas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán haber sido regularizadas según lo recogido en el Decreto 2/2012 de la Junta de Andalucía.

#### 2.- Los inmuebles objeto de ayuda deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Inmuebles con una antigüedad superior a 15 años. Este requisito no será de aplicación para aquellas actuaciones de rehabilitación de viviendas o edificios que tengan por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

b) Inmuebles que deberán presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de las obras. Tras la realización de las obras objeto de la ayuda, la vivienda debe alcanzar las condiciones básicas de uso.

c) Viviendas que no hayan recibido ningún tipo de ayuda municipal para su rehabilitación en los últimos 5 años.

**3.- Contenido técnico de las solicitudes y obligaciones de los beneficiarios.**

A las solicitudes de subvención se acompañará un presupuesto detallado suscrito por contratista de obras o técnico competente. En base a dicho presupuesto, la visita a la edificación (en su caso) y los costes de referencia por unidad de obra, se redactará el informe técnico municipal correspondiente.

En cuanto a las obligaciones de los beneficiarios/as, deberá incluirse en la convocatoria la exigencia de solicitar las correspondientes autorizaciones municipales en virtud de la legislación y la ordenación urbanística, debiendo identificar en la correspondiente licencia al contratista de las obras con su Número de Identificación Fiscal.

El plazo de ejecución de las obras no podrá exceder del que se contemple en cada convocatoria. Antes del cumplimiento de dicho plazo, se comunicará al Ayuntamiento la finalización de las obras para la correspondiente visita de comprobación, emitiéndose el informe técnico municipal para el abono de la subvención.

**Artículo 37. Condiciones y requisitos para las ayudas para la rehabilitación de elementos comunes de las edificaciones.**

**1.- Las obras objeto de ayuda deberán cumplir las siguientes condiciones:**

a) Obras que no requieran Proyecto en los términos de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, Normativa Sectorial, Ordenanzas Municipales, etc.

b) Obras promovidas por comunidades de vecinos y que correspondan a elementos comunes de los edificios de viviendas, y en ningún caso a elementos privativos de las viviendas. Se incluyen las cubiertas del edificio, aunque tengan asignado el uso exclusivo a una de las viviendas.

Se excluyen las obras en espacios exteriores o dependencias anexas (cocheras, trasteros, etc), salvo que sean imprescindibles para la funcionalidad del edificio.

c) Obras que sean permitidas por el Plan General si el inmueble se encuentra en situación de Fuera de Ordenación.

**2.- Los inmuebles objeto de ayuda deberán cumplir las siguientes condiciones:**

a) Inmuebles con una antigüedad superior a 15 años. Este requisito no será de aplicación para aquellas actuaciones de rehabilitación de viviendas o edificios que tengan por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

b) Inmuebles que deberán presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de las obras. Tras la realización de las obras objeto de la ayuda, la vivienda debe alcanzar las condiciones básicas de uso.

c) Edificios que no hayan recibido ningún tipo de ayuda municipal para la rehabilitación de sus elementos comunes en los últimos 5 años.

**3.- Contenido técnico de las solicitudes y obligaciones de los beneficiarios.**

A las solicitudes de subvención se acompañará un presupuesto detallado suscrito por técnico competente. En base a dicho presupuesto, la visita a la edificación (en su caso) y los costes unitarios de referencia por unidad de obra, se redactará el informe técnico municipal

correspondiente.

En cuanto a las obligaciones de los beneficiarios/as, deberá incluirse en la convocatoria la exigencia de solicitar las correspondientes autorizaciones municipales en virtud de la legislación y la ordenación urbanística, debiendo identificar en la correspondiente licencia al contratista de las obras con su Número de Identificación Fiscal.

A la solicitud de licencia se acompañará *Memoria Técnica con Dirección de Obra,* con el contenido regulado en la *Ordenanza municipal reguladora de la concesión de licencias urbanísticas y régimen de comunicación de obras.* Asimismo, se acompañará el *Informe de Evaluación del Edificio,* para todos aquellos inmuebles con una antigüedad superior a 50 años. Dichos documentos técnicos serán subvencionables en los mismos términos y porcentajes que las obras.

El plazo de ejecución de las obras no podrá exceder del que se contemple en cada convocatoria. Antes del cumplimiento de dicho plazo, se presentará informe del técnico director de las obras en el que se haga constar que las mismas han finalizado de acuerdo a la subvención concedida y la licencia otorgada. Tras la correspondiente visita de comprobación, se emitirá el informe técnico municipal para el abono de la subvención.

### Artículo 38. Destino de las viviendas o edificios de viviendas a rehabilitar.

1.- Las viviendas y elementos comunes de edificios de viviendas a rehabilitar, tendrán por destino la residencia habitual y permanente de los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de las viviendas.

Los usufructuarios y arrendatarios de las viviendas, para ser beneficiarios de las ayudas, deberán contar con la autorización del propietario, y acreditar más de cinco años de empadronamiento en la vivienda que vaya a ser objeto del Programa.

2.- En el caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios, éstos deberán tener destinado al uso de vivienda y anexos vinculados registralmente a las viviendas, un porcentaje mínimo del 70% de cuota de participación en la División Horizontal del edificio.

### Artículo 39. Limitaciones a la facultad de disponer.

Las viviendas rehabilitadas no podrán transmitirse ínter vivos durante el plazo de 5 años, a contar desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de la ayuda.

### Artículo 40. Condición para una segunda ayuda.

No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda o edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, 5 años desde la concesión de la ayuda anterior.

### Artículo 41.- Subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las actuaciones acogidas a este programa, podrán ser beneficiarias de una o varias de las siguientes subvenciones, ayudas o bonificaciones:

1.- Se podrá conceder una subvención para cada actuación de rehabilitación en vivienda o edificio de viviendas, que no podrá exceder del porcentaje y con el límite que se contemple en cada convocatoria. La aportación restante hasta completar el coste total de la actuación será efectuada por el promotor de la actuación de rehabilitación.

En caso de ser concedida, dicha subvención se abonará una vez finalizadas las obras, en los términos y con las condiciones recogidas en este artículo y la correspondiente convocatoria.

2.- Se establece una bonificación del 95% del *Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras,* para aquellas actuaciones sujetas a este programa.

### Sección 2ª.- PROTECCIÓN MUNICIPAL PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS. OBRAS DE EMERGENCIA.

#### Artículo 42.- Obras de emergencia.

1.- El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

2.- La regulación de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Resolución individualizada del Órgano Municipal que corresponda, que contendrá, además de las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y las personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

## CAPÍTULO 3. ACCIONES SOBRE LA CIUDAD.

### Sección 1ª.- ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA.

#### Artículo 43.- Objeto.

Las Áreas de Renovación Urbana, constituyen un instrumento global de actuación en ámbitos urbanos afectados por problemas de carácter social, urbanístico y económico, con el objetivo de mejorar las condiciones de las viviendas, equipamientos e infraestructuras de dichos ámbitos.

#### Artículo 44.- Delimitación de Áreas de Renovación Urbana.

Las Áreas de Renovación Urbana se delimitarán para aquellas zonas en las que se establezca la necesidad de reforma global, requiriendo la coordinación de dos o más actuaciones de promoción, dotación, urbanización o rehabilitación.

El documento de delimitación incorporará el perímetro del Área, así como datos de las características urbanísticas del ámbito propuesto y del parque residencial y sus condiciones de ocupación, así como de la población y su estructura social.

#### Artículo 45.- Actuaciones a realizar en las Áreas de Renovación Urbana.

Las actuaciones a realizar en las Áreas de Renovación Urbana, podrán ser las siguientes:

a) Actuaciones derivadas de cualquiera de los distintos Programas definidos en el presente Plan, así como otros Programas de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea, que resulten coherentes con los objetivos de dichas Áreas de Renovación Urbana.

b) Actuaciones públicas o fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación, y ampliación de las infraestructuras, los servicios urbanísticos y los

equipamientos comprendidos en el Área.

Para su desarrollo se podrá acordar el establecimiento de Áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para su financiación se podrán utilizar las fórmulas establecidas en el art. 19 de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda).

## Sección 2ª.-PROTECCIÓN MUNICIPAL PARA LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS.

### Artículo 46.- Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelos donde, al menos, las dos terceras partes de la edificabilidad lucrativa resultante, se destine a viviendas en algún programa de Protección Pública.

### Artículo 47. Condiciones y requisitos.

1. El promotor de la Urbanización se comprometerá a poner en venta los solares, o a solicitar licencia de obras y calificación de las viviendas protegidas, en el plazo máximo de 6 meses desde la terminación de las obras de urbanización.

Para la acreditación de la puesta en venta de los solares, se aportara al Área de Vivienda de este Ayuntamiento, dentro del plazo máximo establecido, las condiciones básicas de la venta, para su difusión entre los demandantes de suelo para construcción de vivienda protegida. Una vez formalizada la compraventa de cada una de las parcelas, se presentara en el Ayuntamiento el documento acreditativo, a los efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

2. No se admitirán solicitudes para este Programa, una vez hayan transcurrido tres meses desde el inicio de las obras de urbanización.

### Artículo 48. Duración del régimen de protección.

El plazo de duración del régimen legal de las urbanizaciones protegidas será de 15 años a contar desde la Calificación Definitiva de la última vivienda o elemento protegido en el ámbito de la urbanización.

Durante el período de régimen de protección no procederá su descalificación.

### Art. 49.- Condición resolutoria.

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos calificados para urbanización protegida, estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

### Art. 50.- Calificación de las urbanizaciones protegidas.

1. La Calificación de la Urbanización protegida se establecerá mediante resolución del Alcalde, a petición del promotor.

A la solicitud de Calificación Provisional se acompañará la documentación acreditativa de la identidad de la persona promotora, de la titularidad de los terrenos, y el Proyecto de Urbanización suscrito por técnico competente.

2.- El plazo para la resolución y notificación de Calificación Provisional y el sentido del silencio administrativo serán los previstos en el D. 149/2006 de 25 de julio.

3.- La resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.
- Identificación de la persona solicitante y tipo de promotor, señalando si es público o privado.
- Identificación del número y características de las viviendas a construir en la urbanización, especificando qué viviendas se vinculan a algún régimen de protección pública.
- Identificación catastral de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30.
- Fecha de la aprobación del Proyecto de Urbanización, y/o de la licencia urbanística y de la calificación de las viviendas, cuando se hubieran concedido previamente.
- Las condiciones derivadas, entre otras causas, de procedimientos de adjudicación o venta de suelo.

4.- Si durante la fase de ejecución hubiera que introducir cambios que supongan la modificación de la calificación emitida, dichos cambios requerirán la autorización del Ayuntamiento, que deberá resolver, mediante diligencia a la calificación provisional emitida, y notificar en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del Ayuntamiento. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

Cuando se hubieran formalizado contratos de las viviendas, la persona promotora comunicará la citada modificación a las personas adquirentes afectadas en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la citada autorización.

5.- La persona promotora titular de una calificación provisional podrá ceder la titularidad de la misma a las personas adquirentes de las viviendas que hayan formalizado el contrato de compraventa, cuando por motivos ajenos a su voluntad no pueda finalizar la urbanización.

6.- Las personas promotoras de la urbanización dispondrán del plazo aprobado en la calificación provisional para presentar la solicitud de calificación definitiva. Podrá autorizarse la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, hasta el máximo recogido en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento, ya sea para la totalidad o cada una de las fases de la urbanización.

Cuando se hubieran formalizado contrato de las viviendas, la persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes afectadas en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del citado plazo.

7.- La solicitud de calificación definitiva de la urbanización deberá ir acompañada del Acta de Recepción de las obras de urbanización, y de la certificación final de obra emitida por la dirección facultativa de las obras, en la que conste el cumplimiento de las condiciones exigidas en la Calificación Provisional de la urbanización, y el régimen recogido en el presente Plan de Protección de Municipal.

8.- El Ayuntamiento de Andújar resolverá sobre el otorgamiento de la calificación definitiva y lo notificará a la persona promotora en el plazo de dos meses contados desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación de

dicho Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo para notificar la resolución sin haberse producido ésta, se entenderá denegada la calificación definitiva.

9.- El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada del Alcalde-Presidente de Andújar en la que constará el número del expediente, la identificación de la persona promotora, la ubicación de la urbanización, sus datos de inscripción registral, la fecha de calificación provisional y de recepción de las obras, y demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

10.- La calificación definitiva de la urbanización, someterá a las viviendas que en ella se construyan al régimen de protección pública, en los porcentajes y términos recogidos en la calificación provisional y/o definitiva.

### Artículo 51. Subvenciones y Ayudas.

Las actuaciones acogidas a este programa, podrán ser beneficiarias de una o varias de las siguientes subvenciones o ayudas:

1.- En caso de suelos que el planeamiento no obligue a su destino para vivienda de protección pública, o que sean producto de la enajenación de terrenos de titularidad municipal destinados a tal fin, si así se recoge expresamente en el pliego que rija la enajenación, se concederá una subvención para cada actuación de Urbanización acogida a este Programa, que no podrá exceder del 50% del presupuesto de contrata de las obras e instalaciones, con un límite de 2.000 € por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de la Urbanización.

2.- En caso de ser concedida, dicha subvención se abonará en el plazo que se establezca en la calificación provisional y en cualquier caso, una vez recepcionada la Urbanización por el Ayuntamiento, y se haya constatado el cumplimiento del apartado 1 del artículo anterior.

## CAPÍTULO 4. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE AYUDA AL ALQUILER.

**52.- Objeto.** Facilitar el acceso y permanencia en una vivienda del término municipal de Andújar, en régimen de alquiler, a las personas físicas y/o unidades de convivencia solicitantes con escasos ingresos económicos, mediante el otorgamiento de ayudas en concurrencia competitiva.

**53.- Beneficiarios.-** Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento no podrán exceder de 2,5 veces IPREM.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser titulares del pleno dominio de una vivienda protegida o libre o estar posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce y disfrute vitalicio, conforme a lo establecido en la legislación vigente. Se exceptúan de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma. Igualmente no accederán a la ayuda quienes sean titulares de un derecho de uso sobre una vivienda pública, salvo que se acredite la previa devolución del ente público propietario.

Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

### 54.- Ingresos computables y límites.

Los perceptores de estas ayudas habrán de tener limitaciones económicas de ingresos que con carácter máximo será de 2,5 veces IPREM, calculados de conformidad con lo establecido el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que dispone que para determinar la cuantía de los ingresos se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas respectivamente en los artículos 48 y 49 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante y/o por cada uno de los miembros de la unidad familiar y relativa al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de la ayuda. Las personas que no están obligadas a presentar la declaración del IRPF lo acreditarán con otra documentación que, en cualquier caso, deberá incorporar la declaración responsable de los ingresos anuales.

### 55.- Cuantía de la ayuda.

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 50% de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

La renta máxima a subvencionar será de 350 €, no estando sujetas a subvención aquellas rentas inferiores a 150 €.

### 56.- Compatibilidad con otras ayudas.

Serán incompatibles con cualquier concesión autonómica para la misma finalidad coincidente con el porcentaje a subvencionar, salvo las excepciones que a nivel autonómico se establezcan y superen la cuantía máxima a subvencionar por el Ayuntamiento siendo compatibles hasta el límite máximo que se establezca la convocatoria autonómica.

En el caso de recibir ayuda, debidamente acreditada, en concepto de ayuda de Emergencia social por el Área de Bienestar e Igualdad Social para el pago de alquiler se descontará de la subvención a otorgar.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Supuestos de excepcionalidad a la prohibición de enajenar durante el período de legal de protección de las VPL.**

Conforme al art.3.1, no sean titulares del pleno dominio o estén en posesión en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, de alguna otra vivienda protegida o libre.

No obstante, se podrá exceptuar de lo dispuesto en el párrafo anterior a quienes se encuentre en alguno de los supuestos siguientes:

a) Cualquier cambio en la situación laboral.
b) Incremento de los miembros de la unidad familiar.
c) Necesidad de algún miembro mayor de 65 años.
d) Ser algún miembro víctima del terrorismo.
e) Ser algún miembro víctima de la violencia de género.
f) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar o de convivencia, como son, entre otras, el fallecimiento, la discapacidad o drogodependencia de alguno de sus miembros, o la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.
g) 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 establezca el plan de vivienda vigente.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Convocatorias anuales de ayudas para Programas y Actuaciones del Plan Municipal en suelos de titularidad privada con usos residenciales no sujetos al destino de vivienda de protección pública.**

Las personas físicas y jurídicas promotoras de VPL, titulares de suelos no sometidos al destino de vivienda de protección pública, podrán ser beneficiarios/as de las ayudas del Plan previa solicitud acogida a la Convocatoria anual de subvenciones que a tal efecto se convoquen por el Ayuntamiento de Andújar.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Periodo de vigencia y su revisión.** El Presente Plan municipal deberá ser revisado, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.** Las actuaciones de Vivienda para Uso Propio relacionadas a continuación, que a la entrada en vigor del presente Plan cuenten con calificación provisional se regirán por lo establecido en el nuevo Plan

1.- San José de Escobar:
ANDUJAR-02/2016
ANDUJAR-03/2016
2.- Api-P4, Avenida de América:
ANDUJAR-07/2016
ANDUJAR-08/2016
ANDUJAR-10/2016

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**. Se podrán reconocer y abonar, en tanto lo permitan las disponibilidades presupuestarias, las ayudas previstas para la adquisición de Viviendas de Protección Municipal para venta en API-P4 Avenida de América, que hayan obtenido Calificación Definitiva al amparo del anterior Plan Municipal de vivienda cuya solicitud esté pendiente de resolución a la entrada en vigor del presente Plan Municipal de Vivienda.

### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Remisión Normativa.

En todo lo no previsto en el presente documento, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas Protegidas.

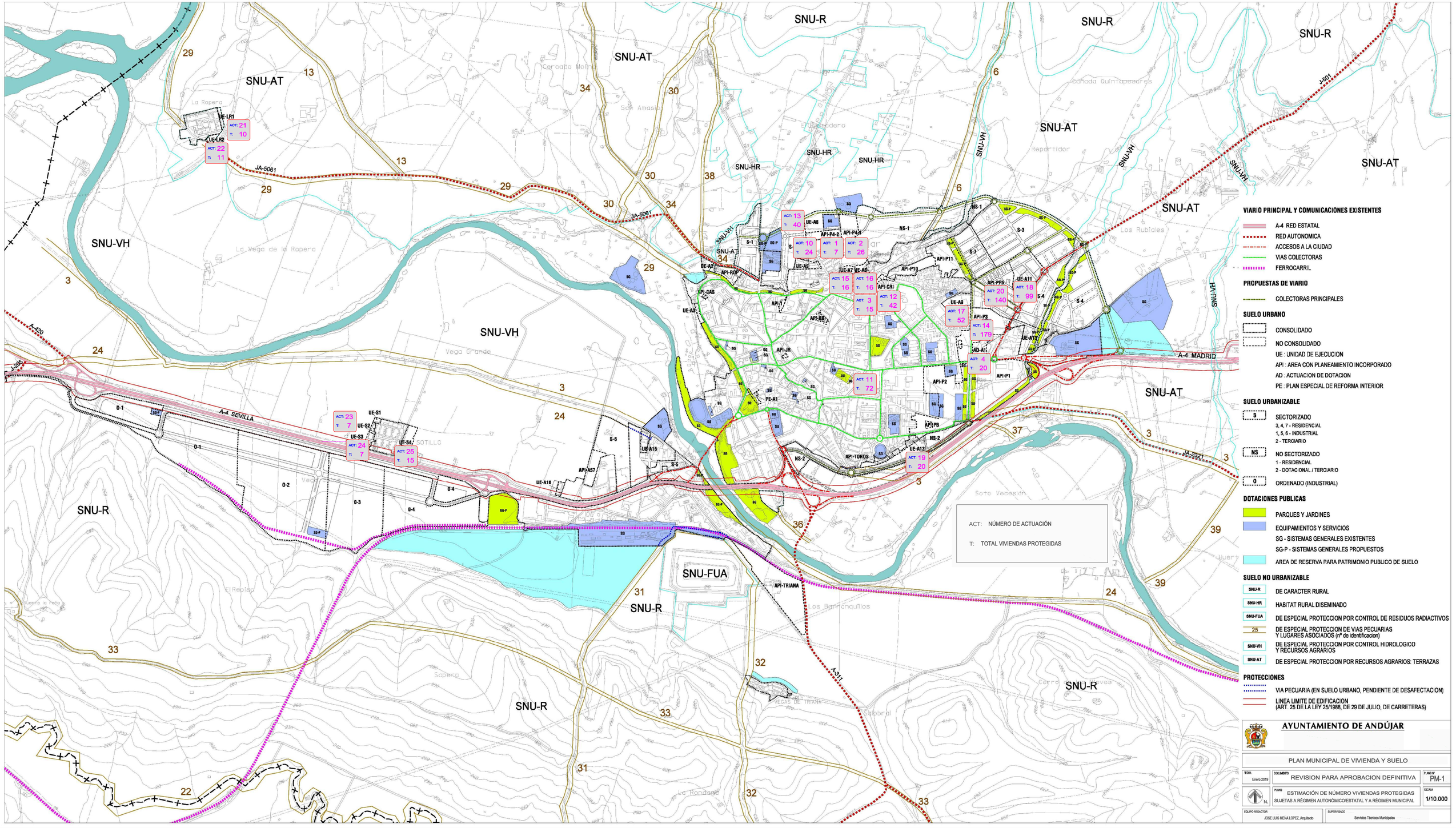
JUNTA DE ANDALUCIA
*PMVS subvencionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía*

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ANDÚJAR

## PLANOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR JOSE LUIS MENA LOPEZ - ARQUITECTO

ENERO 2019 REVISION PMVS PARA APROBACION DEFINITIVA



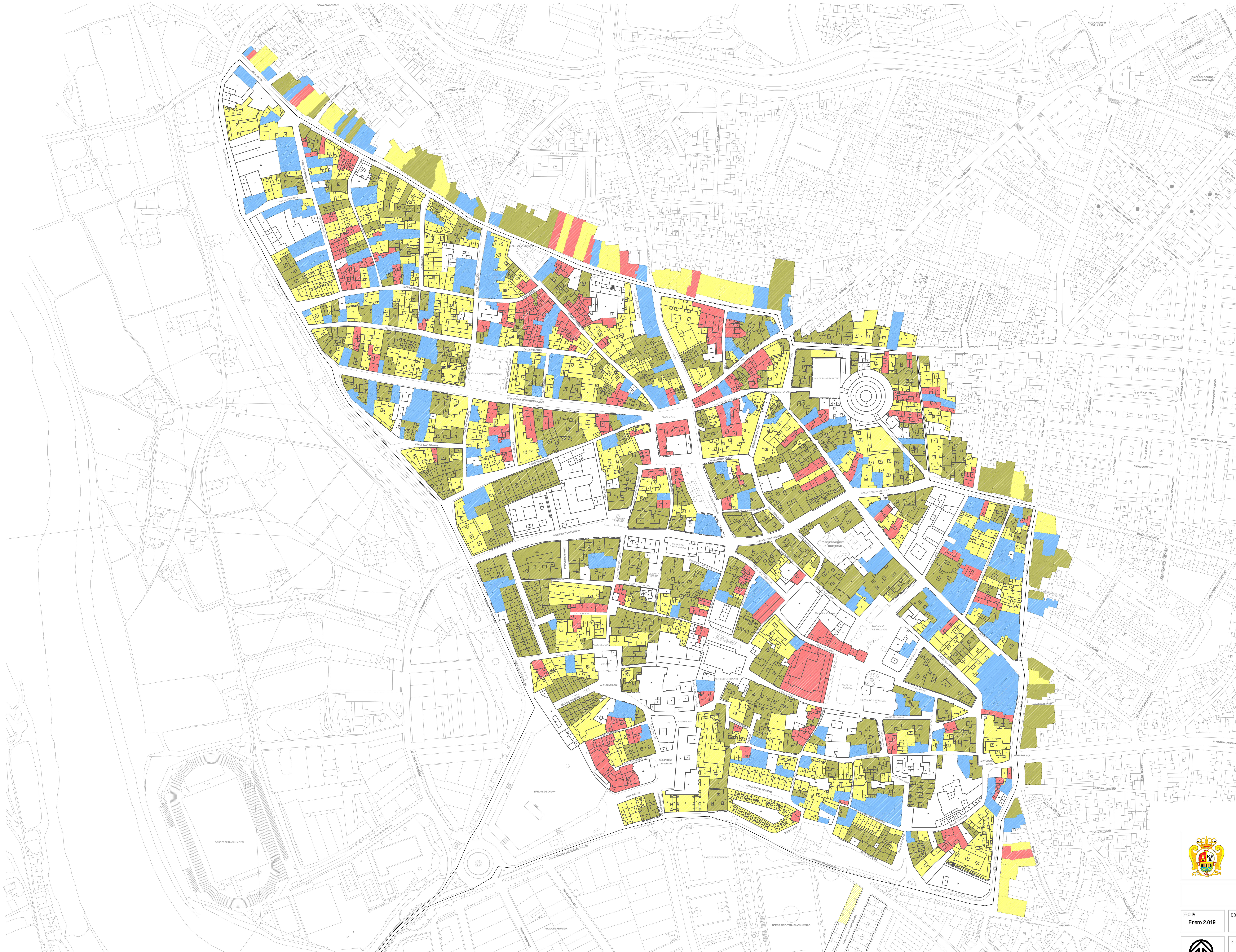

# AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

| | | |
|---|---|---|
| FECHA: Enero 2019 | DOCUMENTO: REVISION PARA APROBACION DEFINITIVA | PLANO Nº: PM-1 |
| N. | PLANO: ESTIMACIÓN DE NÚMERO VIVIENDAS PROTEGIDAS SUJETAS A RÉGIMEN AUTONÓMICO/ESTATAL Y A RÉGIMEN MUNICIPAL | ESCALA: 1/10.000 |

EQUIPO REDACTOR: JOSE LUIS MENA LOPEZ, Arquitecto

SUPERVISADO: Servicios Técnicos Municipales




LEYENDA

VIVIENDAS 1800 - 1950

VIVIENDAS 1950 - 1970

VIVIENDAS 1970 -1990

VIVIENDAS 1990 - 2016

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

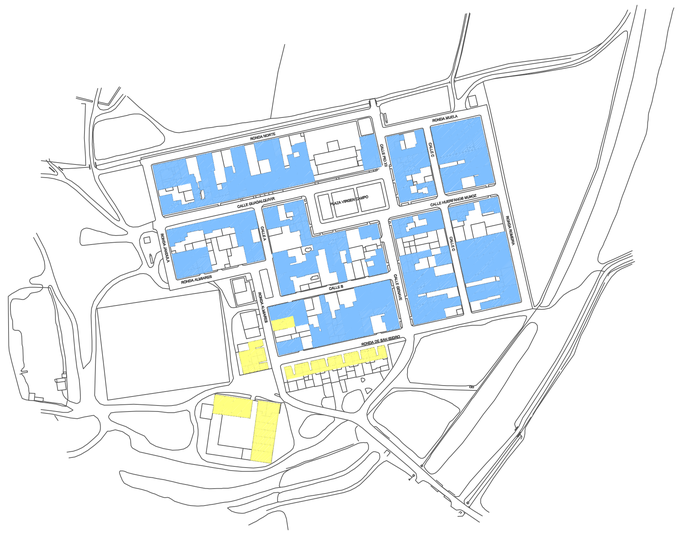
| FECHA | DOCUMENTO | PLANO Nº |
|---|---|---|
| Enero 2.019 | REVISION PARA APROBACION DEFINITIVA | PM-2 |
| N. | PLANO: ESTRUCTURA URBANA: CASCO HISTORICO | ESCALA 1/2.000 |

| EQUIPO REDACTOR | SUPERVISADO |
|---|---|
| JOSE LUIS MENA LOPEZ, Arquitecto | Servicios Técnicos Municipales |

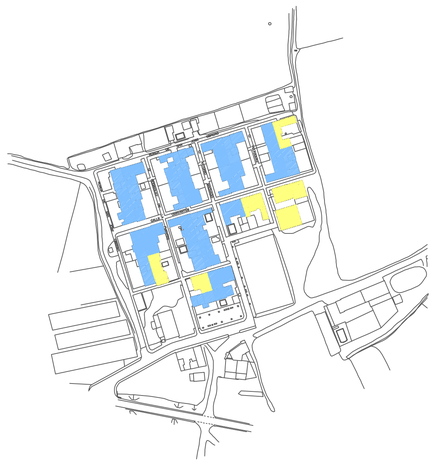
POBLADO DEL SOTILLO

POBLADO DE LOS VILLARES

POBLADO DE LAS VEGAS DE TRIANA



POBLADO DE LA ROPERA



POBLADO DE SAN JOSE DE ESCOBAR

LEYENDA

- VIVIENDAS 1800 - 1950
- VIVIENDAS 1950 - 1970
- VIVIENDAS 1970 -1990
- VIVIENDAS 1990 - 2016

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

| FECHA | DOCUMENTO | PLANO Nº |
|---|---|---|
| Enero 2.019 | REVISION PARA APROBACION DEFINITIVA | PM-3 |
| | PLANO: ESTRUCTURA URBANA: POBLADOS | ESCALA: 1/2.000 |

EQUIPO REDACTOR: JOSE LUIS MENA LOPEZ, Arquitecto

SUPERVISADO: Servicios Técnicos Municipales

LEYENDA

- ANTERIORES A 1960
- VIVIENDAS 1961 - 1970
- VIVIENDAS 1971 -1980
- VIVIENDAS 1981 - 1990
- VIVIENDAS 1991 - 2000
- VIVIENDAS 2001 - 2018

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**

| FECHA | DOCUMENTO | PLANO Nº |
|---|---|---|
| Enero 2.019 | REVISION PARA APROBACION DEFINITIVA | PM-4 |
| N. | PLANO: ESTRUCTURA URBANA: CONJUNTO URBANO | ESCALA: 1/4.000 |

| EQUIPO REDACTOR | SUPERVISADO |
|---|---|
| JOSE LUIS MENA LOPEZ, Arquitecto | Servicios Técnicos Municipales |

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO ANDÚJAR

## PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR JOSE LUIS MENA LOPEZ - ARQUITECTO

ENERO 2019 REVISION PMVS PARA APROBACION DEFINITIVA

# AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

## FICHA DE BIENES

**PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: 11-1**

| | |
|---|---|
| **Epígrafe** | FINCAS URBANAS |
| **Bien** | POLIGONO INDUSTRIAL AVE MARÍA |
| **Descripción** | |

| Naturaleza del Dominio | Adquisición | PMS |
|---|---|---|
| 1 Patrimonial | 02/11/1970 | NO |

| Lugar del archivo en que obra la documentación | Cuenta P.G.C.P. |
|---|---|
| | 200 |

| | |
|---|---|
| **Observaciones** | SE SEGREGAN LAS PARCELAS 18 Y 40 A PLENO 15-10-15 32.770 M2 PARA CEDERLAS A LO J. ANDALUCIA |

| Unidades Adquiridas | Coste Unidad | Total Adquisición |
|---|---|---|
| 1 | 0,00 € | 0,00 € |

| | |
|---|---|
| Situación | AUTOVÍA DE ANDALUCÍA KM |
| Referencia Catastral | 3507923VH1130N |
| Registro Propiedad | F 117; L 277 DE ANDÚJAR; FINCA 10910; INSC: 7ª |
| Tomo | |
| Libro | 501, SEGREGACION 18 Y 40 995 |
| Sección | |
| Folio | 139 A 141 |
| Finca | 20181 Y 16468 Y 31418 Y 44373 |
| Número de Inscripción | 4ª,4ª Y 1ª |
| Lindero Norte | NACIONAL IV |
| Lindero Sur | POLIGONO AVE MARÍA 2ª FASE |
| Lindero Este | HORTÍCOLA LINARENSE SA, CARRETERA DE LOS VILLARES Y FINCA DE D. MIGUEL MAROTO |
| Lindero Oeste | FINCA DE D. FCO PÉREZ, D. ENRIQUE DE LA FUENTE, D. MANUEL CRIADO Y D. JUAN EXPÓSITO RUIZ Y ARROY MARTÍN GORDO |
| Características | POLÍGONO INDUSTRIAL, PRÁCTICAMENTE COLMATADO CON ESTRUCTURA DE GRANDES PARCELAS EN INDUSTRIA EXTENSIVA. CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 6, 8,18, 35, 39B), 40 |
| Superficie Solar | 111136,00 |
| Superficie bajo Rasante | 0 |
| Superficie sobre Rasante | 0 |
| Superficie Construida | 0 |
| Valor Solar | 0 |
| Valor Construido | 0 |
| Año Construcción | 0 |
| Coeficiente Participación | 0,00 |
| | |