

MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA ANDÚJAR 2025-2027



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR
JUNIO 2025

MODIFICACIÓN PMVS

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E90024845C00Y904E6X5C8T1
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS,
URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14



1.ANTECEDENTES

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

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

- Primero, de una modificación puntual, consistente en la supresión del apartado 22 del Programa de Protección Local "viviendas de protección municipal para uso propio".
- Segundo, una revisión del PMVS que fue aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario, celebrado en sesión ordinaria de fecha 28 de marzo de 2019, publicándose definitivamente en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 72, de fecha 15 de abril de 2019.
- Tercero, el 23 de noviembre de 2023 se aprobó inicialmente la modificación del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE ANDÚJAR, entrando en vigor en el plazo de 15 días desde la publicación de dicha modificación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén el 19 de febrero de 2024, el 12 de marzo de 2024. Dicha modificación vino motivada para su adaptación al Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030.

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

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

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

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



Municipal de Andújar y coordinado con su Plan General de Ordenación Urbana. Así mismo la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida, cuando se refiere

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

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

Con fecha 25 de mayo de 2023 se solicitó informe-consulta del Servicio de Vivienda Protegida a los efectos de aclarar la posibilidad de continuar calificando viviendas a Programas de Protección Local, conforme a la reciente normativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, la experiencia adquirida en el desarrollo del PMVS desde su aprobación, y en el afán de buscar la mayor flexibilidad en el desarrollo de cada uno de los programas, con fecha 12 de marzo de 2024 entró en vigor la aprobación de la modificación del Plan Municipal de Vivienda de Andújar (2024-2027), en el que se introducían modificaciones de diverso alcance en las fichas de las actuaciones. Así, según lo recogido en aquel documento:

□ Apartado 1.3 NUEVO CONTEXTO NORMATIVO. Respecto de las referencias legales del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA que existen en el texto del documento, estarán referidas al nuevo contexto normativo.

□ Apartado 1.7.1 Se amplía el carácter del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA. Atendiendo al contenido mínimo que debe contener el mismo, establecido en el art. 13.2 i) "las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada, el Plan Municipal de Vivienda incluye Programas de Ayudas en materia de Rehabilitación de viviendas y edificios y Alquiler, por lo que dicha planificación debe estar en consonancia con la planificación estratégica prevista en la Ley General de Subvenciones para su establecimiento. Así, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al tratarse de un Plan relativo a la política pública sectorial de vivienda previsto en la Ley 5/2010 de 5 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en el Art. 13 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, del derecho a la vivienda en Andalucía y en el Plan Vive, debe considerarse Plan Estratégico de Subvenciones para los diferentes Programas de Ayudas y Subvenciones.

□ 2.3.3 Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso. (VIVIENDAS DESHABITADAS) Incorporación de los datos de la elaboración del Mapa de Vivienda Vacía, más preciso que los datos que publica el último censo de población año 2021. En el censo de población de 2011, el número de viviendas vacías ascendía a 3.063 viviendas, el nuevo censo de población año 2021, la cifra en 2.609.

INē

Instituto Nacional de Estadística



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

Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico

Resultados nacionales, autonómicos, provinciales y municipales

Viviendas según su intensidad de uso

Unidades: viviendas

Tabla Mapa

Viviendas vacías

23005 Andújar

2.609



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180

Fecha: 08/06/2025

Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1



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

Censos de Población y Viviendas 2021

Colectivo:	Viviendas familiares
Ámbito Geográfico:	Municipios: (Municipio de residencia-[[23005 Andújar]])
Filas:	(Municipio de residencia)
Columnas:	0
Filtros:	(Período-[[2021]])
Unidades de Medida:	(Número de viviendas)

Municipio de residencia	Número de viviendas
Total	20.049
23005 Andújar	20.049

Fuente INE

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

☐ 2.4.1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. La LISTA también ha derogado el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) por lo que ya no es de aplicación el límite a los crecimientos urbanísticos previstos en el planeamiento que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en los próximos años.

☐ Se ajustan las actuaciones a la tipología de vivienda dominante en las solicitudes del registro de demandantes.

☐ Los programas de protección autonómica en las fichas modificadas quedan referidos al Plan Vive en el nuevo documento.

☐ Se propone la supresión del Plan de Protección Local, al quedar vacío de contenido por la nueva legislación urbanística antes enunciada, aunque se trasponen debidamente actualizadas algunas de sus determinaciones a las fichas del presente Plan. Es el caso de las ayudas para las promociones de obra nueva en suelo proveniente del Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento y aquellas situaciones creadas al amparo del Plan de Protección Local, como los supuestos de prohibición y sus excepciones.

☐ Para el supuesto de que en el futuro se opte por lo establecido en el artículo 61.2 f) de la LISTA, en el sentido de que los suelos dotacionales podrán destinarse a alojamientos en régimen de alquiler cuya finalidad sea atender necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, el programa se ajustará a los perfiles recogidos en el artículo 5 del Plan Vive en Andalucía, que establece los colectivos de personas consideradas de especial protección.

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

☐ Para algunos de los programas, se permite la opción entre varios regímenes de protección (autoconstrucción, vivienda en venta, etc).

☐ En cuanto al resto de programas contenidos en el Plan, se establecen condiciones generales, a desarrollar mediante una Ordenanza específica (ayuda a la rehabilitación), o en las correspondientes bases y convocatorias (ayuda al alquiler).

☐ La ACTUACIÓN 8 (obras de obras de emergencia) pasa a integrarse en el PROGRAMA 7 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS, que se propone.



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

□ El modelo de ciudad deseable a grandes rasgos permanece vigente, así como el objetivo general de acceso a una vivienda digna, el carácter del Plan Municipal de Vivienda “abierto a la evolución demográfica del municipio y al mercado de vivienda y suelo del municipio”. Se considera conveniente incorporar, además de los objetivos y estrategias establecidos en él mismo, los siguientes:

a) *Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas (OBJETIVO 11. “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”).*

b) *Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana Española.*

c) *Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana de Andalucía 2030.*

d) *Objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

e) *Objetivos de la Planificación estatal en materia de vivienda*

f) *Objetivos de la Planificación autonómica en materia de vivienda.*

□ La información y diagnóstico del Plan marca un horizonte al 2035, coincidente con el censo de población año 2021, manteniendo la evolución del municipio un ritmo anual negativo, estando la población según este censo en 36.030 ha.

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

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

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

- En cuanto a Población: personas y hogares

a) Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes

b) Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida

c) La información que esté disponible de personas atendidas en Servicios Sociales (riesgo de exclusión social, discapacidad,)

- En cuanto a Vivienda: parque residencial y otros recursos disponibles al Servicio del PMV de Andújar:

a) Parque residencial a partir de la información alfanumérica y gráfica del catastro urbano

b) Callejero municipal

c) Explotación de titularidades sobre la Base de Datos del Impuesto de Bienes Inmuebles



d) *Relación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo*

e) *Relación de viviendas, inmuebles municipales que puedan destinarse a dicho uso.*

f) *Relación de viviendas de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento de Andújar o bienes de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso.*

g) *Información municipal disponible relativa al mercado inmobiliario.*

- En cuanto al planeamiento urbanístico:

a) *El planeamiento territorial y urbanístico vigente o en tramitación.*

☐ *Análisis 2.2.4 Análisis de las necesidades de vivienda. La información viene dada por el informe estadístico que elabora la propia herramienta informática del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y los datos que el mismo arroja con la modificación de la Ordenanza del Registro en el que se introdujo entre otras, la posibilidad de elección por el demandante de zonas del plan y tipología de vivienda. Precisa un estudio adaptado al PLAN VIVE).*

☐ *Apartado 2.5 Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.*

☐ *El apartado 2.5.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. Para este apartado, respecto de los bienes, habrá que establecer el orden de prioridad en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a la art. 129.3.4 de la LISTA.*

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

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

2. CONSULTA PREVIA A LA MODIFICACIÓN DEL PMV.

Con fecha 25 de abril, se publica en la página web del Ayuntamiento la Consulta previa a la modificación del Plan Municipal de Vivienda. Como respuesta ciudadana, se reciben sendas aportaciones referidas al los actuaciones 2 y 5. Así:

ACTUACIÓN 2 (Avenida de América / Juan Sebastián Elcano).

Jose Miguel Ruano Moreno, en representación de un grupo de 175 vecinos del Barrio de La Paz expone, entre otros, lo siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



El Barrio la Paz, ha sufrido en los últimos 15 años un crecimiento exponencial en el número de viviendas, con más de 100 viviendas unifamiliares, muy superior al del resto de barrios de la ciudad.

Este aumento no ha ido aparejado proporcionalmente a un aumento de los equipamientos del barrio, habiéndose detectado una necesidad importante de aparcamiento y zonas verdes en el mismo

En virtud de lo expuesto,

PRIMERO. - Solicitamos que, en la manzana, propiedad del ayuntamiento, destinada a la construcción de un bloque plurifamiliar de 26 viviendas, según la Actuación 2 del PMV, se destine a zona verde o equipamiento del barrio.

SEGUNDO. - En el caso de que esto no sea posible, solicitamos se ajuste la actuación a la tipología de vivienda existente en el barrio La Paz, de vivienda unifamiliar adosada, y que se aumenten el número de aparcamientos y de metros de zonas verdes del barrio al crecimiento sufrido en los últimos años.

En atención a dicha aportación, y tal como se desarrolla en los apartados siguientes, se reajusta la actuación, reduciendo el número de viviendas estimado a 10, reservando el resto de suelo para la construcción de equipamiento de barrio y aparcamientos.

ACTUACIÓN 5 (San José Escobar).

62 vecinos de San José Escobar, presentan escrito en el que, entre otros, se recoge lo siguiente:

1.- Que existe en el documento publicado la ACTUACION 5: SAN JOSÉ ESCOBAR, en la que se proyectan un total de 4 viviendas en parcelas de 87 m2 aprox.

2.- Estas parcelas ya han salido a licitación en varias ocasiones con anterioridad habiendo quedado desierto el procedimiento, lo que demuestra una falta de demanda para este tipo de producto (vivienda unifamiliar adosada en parcela de 87 m2)

3.- Analizadas con los vecinos, las necesidades del poblado, se ha detectado que existe preferencia por viviendas unifamiliares de mayor tamaño de parcela, que permita disponer de un patio de mayor tamaño que el proyectado. Todo ello, en mayor consonancia con la tipología típica del poblado cuya parcela media podría estar en torno a los 250 m2.

La dimensión y actual estructura de propiedad de la parcela municipal correspondiente a esta actuación, no permite su destino a viviendas en solar de superficie media 250 M2. No obstante, y en atención a la aportación realizada por los vecinos, se propone dejar abierta la actuación en cuanto al número y características de las viviendas, para permitir un posterior estudio sobre el desarrollo de la actuación.

A pesar de no haber sido presentada ninguna propuesta ciudadana al respecto, la situación de las parcelas del Poblado de Los Villares incluidas en el Plan de Vivienda (Actuación 6), puede entenderse similar a la de San José Escobar, puesto que no ha existido demanda en todos estos años, debido posiblemente a la que la promoción diseñada en parcelas de 90 M2 no da respuesta a las necesidades reales del poblado. Por tanto, al igual que en la actuación 5, se propone dejar abierta la solución final en cuanto al número y características de las viviendas, para permitir un posterior estudio sobre el desarrollo de la actuación.



3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PMV

Los sucesivos cambios en materia de vivienda nos sitúan ante recientes modificaciones del Plan Andaluz de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, Decreto 91/2020, de 30 de junio (en adelante PLAN VIVE):

-Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso a la actividad económica de Andalucía (BOJA, 16 de febrero). Entre otros, fija el módulo básico y ponderado de vivienda protegida en 870 €.

-Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA, 3 de marzo), modificación de los coeficientes territoriales previstos en el PLAN VIVE, de 4 grupos pasa a sólo 2 grupos y en concreto el coeficiente en Andújar pasa de 1.07 a 1.30. Dicho coeficiente permite establecer el módulo ponderado de vpo que será el resultado de multiplicar el módulo básico, fijado en 894,36 € por el coeficiente territorial 1.30.

En Andalucía, la competencia para regular los precios de las viviendas de protección oficial reside en la Junta de Andalucía y este aumento tanto del módulo básico fijado en 894,36 €, al que hay que aplicar el coeficiente territorial (1.30) para obtener el MÓDULO PONDERADO, permite obtener el precio de referencia una vez aplicado el coeficiente correspondiente a cada Programa de vivienda:

- 1.5 para las viviendas de Régimen especial.
- 1.7 para las viviendas de Régimen general.
- 2.0 para las viviendas de Precio Limitado.

Con este incremento de precios de VPO, para cada uno de los Programas de Plan VIVE, el precio de metro cuadrado útil en Andújar estaría en:

- El régimen especial: 1.744,00 €/m² x superficie útil
- El régimen general: 1.976,54 €/m² x superficie útil
- El precio limitado: 2.325, 34 €/m² x superficie útil

Dicha competencia ejercida por la Junta de Andalucía en la fijación del precio de VPO está en función de la escalada de precios de todos los materiales de construcción, lo que ha venido a disminuir la demanda de viviendas en compraventa, las crecientes dificultades para acceder a financiación y el esfuerzo salarial necesario.

Así mismo, el *Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda* con el objeto, entre otros, de establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya a la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

De texto del Decreto-Ley, y en la materia que nos ocupa, cabe destacar las siguientes medidas:

-En las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas, podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas de dotacional privado que no tengan asignado un destino específico o que estén



calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente al alquiler.

-En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20 % la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20 % y la edificabilidad en un 10 %.

-Los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

-En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior.

-Se establece un procedimiento abreviado para la selección de las personas adjudicatarias de las promociones de viviendas protegidas que se vayan a ejecutar al amparo del artículo 2 del Real Decreto.

B) En aplicación de la legislación urbanística vigente en Andalucía, existen diversos solares distribuidos en el núcleo urbano de Andújar, con la obligación de ser destinados a Vivienda de Protección Pública, muchos de ellos correspondientes a las actuaciones comprendidas en el PMV. Asimismo, existen otros 2 solares de propiedad privada correspondientes al 30 % obligado por la LISTA para VPO, que por estar clasificados como Suelo Urbano Consolidado y en disposición de ser promovidos, interesa su programación. Así:

SOLARES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

- ACTUACIÓN 1: Avenida de América – Parcelas 5 / 2.2 / 3.2
- ACTUACIÓN 2: Avenida de América / Juan Sebastián Elcano
- ACTUACIÓN 3: Calle Verbena
- ACTUACIÓN 4: AD-1 Calle Río Jándula
- ACTUACIÓN 5: San José Escobar
- ACTUACIÓN 6: Los Villares

SOLARES PROPIEDAD DE AVRA (Admón. Autonómica)

- ACTUACIÓN 12: Plaza del Camping

SOLARES DE PROPIEDAD PRIVADA (30% OBLIGADO POR LA LISTA PARA VPO)

- SIN PROGRAMAR: Manzana M5 (API-P3)
- SIN PROGRAMAR: Manzana M4 (API P3)



En cuanto a la actuación 9 (24 viviendas en régimen general en venta en PP4), no se recoge en esta lista de solares vacantes, puesto que en la actualidad las viviendas ya se encuentran calificadas y en ejecución.

C) La actual situación del mercado inmobiliario hace prácticamente inviable la promoción de vivienda de protección oficial en Andújar, puesto que el poder adquisitivo medio de su destinatario final, no le permite la adquisición de una vivienda ni siquiera a los precios regulados por la normativa de vivienda protegida. Ello tiene una una cuádruple y negativa consecuencia:

- Presencia de vacíos urbanos que afectan negativamente a la salubridad e imagen de la ciudad.
- Falta de vivienda a precio limitado y, consecuentemente, falta de control del mercado inmobiliario a través de los programas de vivienda protegida.
- Falta de ingresos para las administraciones local y autonómica, que financien la adquisición de nuevos suelos para vivienda pública.
- Menor actividad económica en el municipio, pues la calificación de numerosos solares fuera del mercado, limita la dinámica constructiva.

A la vista de lo anterior, desde este Ayuntamiento se ha considerado conveniente un nuevo programa de ayudas para los adquirentes de viviendas protegidas. En cuanto a las medidas recogidas en el *Decreto-ley 1/2025* antes resumidas, se incluirán en las respectivas fichas de las actuaciones la posibilidad del incremento de edificabilidad (10%), siendo efectivas cuando se adopte el acuerdo plenario exigido por el Decreto Ley 1/2025, de medidas urgentes en materia de vivienda.

4. MARCO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PMV

Legislación en materia de vivienda:

- Ley 5/2010 de 5 de junio de Autonomía Local de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo del Derecho a la vivienda en Andalucía
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de Andalucía
- Decreto 1/2012 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros de Demandantes de Vivienda
- Ordenanza Municipal del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Andújar, siendo uno de los motivos de la modificación detectar la demanda de vivienda, incluyendo en la solicitudes la tipología de vivienda; unifamiliar o plurifamiliar, así como la zona de preferencia, atendiendo a la ubicación de viviendas protegidas de nueva construcción y que se deriven de los desarrollos de suelos previstos en el Plan Municipal de Vivienda, 17 de diciembre 2021 (BOP. Nº 239).
- Recientemente y a nivel estatal, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOJA, de 3 de marzo de 2025).

Legislación en materia de urbanismo:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA).



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

Planificación autonómica y estatal:

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

5. RESUMEN DE LA PROPUESTA

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

ACTUACIÓN 1: AVENIDA DE AMÉRICA.

Se propone la venta de solares con destino a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado).

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se proponen sendas ayudas de 5.000 € cada una para adquirentes y promotores.

ACTUACIÓN 2: AVENIDA DE AMÉRICA / JUAN SEBASTIAN ELCANO.

Se propone la venta de solares con destino a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado).

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por determinación urbanística y formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se proponen sendas ayudas de 5.000 € cada una para adquirentes y promotores.

Nota para las actuaciones 1 y 2: Dada la cercanía, similitud de los terrenos y régimen de propiedad de las parcelas correspondientes a las actuaciones 1 y 2, podrá desarrollarse una actuación conjunta integrando superficies de ambas, a cuyos efectos se tendrán en cuenta lo recogido en sus fichas correspondientes para definir las características básicas de la actuación (número de viviendas, régimen de protección, ayudas, obligaciones, etc).

ACTUACIÓN 3.- CALLE VERBENA.

Se opta por el destino exclusivo para promoción pública en régimen especial.



Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

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

Se propone la venta de solares con destino a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado).

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se proponen sendas ayudas de 5.000 € cada una para adquirentes y promotores.

Nota.- Este suelo procede de la cesión del Aprovechamiento Urbanístico de la AD-1 del PGOU de Andújar. A estos efectos, es de interés el contenido de los siguientes artículos del Plan Vive:

Artículo 22:

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

Artículo 25:

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

Artículo 28.2:

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

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

En cuanto a la obligación de destinar el 50% a viviendas en régimen especial, se propone aplicar la excepcionalidad contemplada en el artículo 22 transcrito, consiguiendo con ello mayor flexibilidad en la puesta en el mercado de suelo protegido perteneciente al Patrimonio Público Municipal. En cualquier caso, se mantiene el número total de viviendas en régimen especial (21), del Plan de Protección de Vivienda Municipal.

ACTUACIÓN 5.- POBLADO SAN JOSÉ DE ESCOBAR

Se propone la venta de solares con destino a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado). El diseño de la promoción podrá condicionarse a posterior estudio en respuesta a la aportación presentada por vecinos del Poblado en la Consulta ciudadana previa a la presente modificación del PMV.



Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se proponen sendas ayudas de 5.000 € cada una para adquirentes y promotores.

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

Se propone la venta de solares con destino a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado). El diseño de la promoción podrá condicionarse a posterior estudio.

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se proponen sendas ayudas de 5.000 € cada una para adquirentes y promotores.

ACTUACIÓN 7. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS POR CONVOCATORIA.

Se mantiene inalterado

ACTUACIÓN 8. PROGRAMA AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER

Se mantiene inalterado

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

Se respeta la ayuda de 5.000 € por vivienda para los adquirentes, al encontrarse las viviendas en ejecución, pendientes de finalización y calificación definitiva, y por tanto en plazo para solicitar la subvención.

ACTUACIÓN 10. OTROS PROGRAMAS CON FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

Se mantiene inalterado.

Además de las actuaciones anteriores, se propone la programación de 3 nuevas actuaciones, una en la parcela vacante del antiguo camping, y otras 2 correspondientes a las parcelas de destino del 30% obligado por planeamiento en el API-P3. Así:

ACTUACIÓN 11: CAMPING.

Se propone su destino a cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado).

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se proponen sendas ayudas de 5.000 € por vivienda para adquirentes y promotores.

ACTUACIÓN 12: MANZANA M5 (API-P3).



Se propone el destino para cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado).

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por planeamiento, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se propone una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda.

ACTUACIÓN 13: MANZANA M4 (API-P3).

Se propone el destino para cualquiera de los regímenes previstos (especial, general o precio limitado).

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por planeamiento, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

Se propone una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda.

6.SUPRESIÓN PLAN DE PROTECCIÓN LOCAL

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

5.1. A la vista de ello, y tal y como ya se recogía en la anterior modificación del PMV, queda suprimido el Plan de Protección Local, al quedar vacío de contenido por la nueva legislación urbanística antes enunciada, aunque se trasponen debidamente actualizadas algunas de sus determinaciones al presente Plan. Es el caso de las ayudas para las promociones de obra nueva, y aquellas situaciones creadas al amparo del Plan de Protección Local, como los supuestos de prohibición y sus excepciones.

- Supuestos de excepcionalidad a la prohibición de enajenar la VPL, durante 15 años tras la calificación definitiva de la vivienda, a quienes se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cualquier cambio en la situación laboral que motive el cambio de domicilio fuera del término municipal
- b) Incremento de los miembros de la unidad familiar
- c) Necesidad de algún miembro mayor de 65 años
- d) Ser algún miembro víctima de la violencia de género



e) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar o de convivencia como son, entre otras, el fallecimiento, la discapacidad, la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de hecho.

f) Cuando las cuotas del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición superen la tercera parte de los ingresos familiares determinados de conformidad con lo que establece.

6. MODIFICACIÓN FICHAS PROGRAMA DE ACTUACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

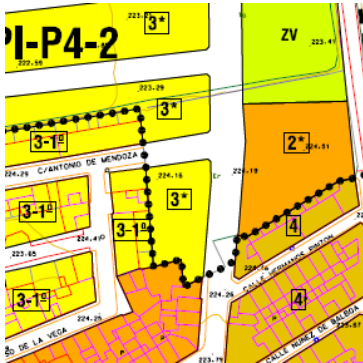
DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



ACTUACIÓN 1

Avenida de América – Parcelas 5 / parcelas 2.2 / 3.2



PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO (API-P4)

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

ADAPTACIÓN PMVS AL DECRETO 91/2020

17



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDUJAR

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

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

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), “*requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decreto ley*”, estableciéndose al efecto “*un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.*”

ACTUACIONES PROGRAMADAS

1.-ENAJENACIÓN DE PARCELA

Ingresos estimados por enajenación: 180.000 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EJECUCIÓN DE 9 VIVIENDAS

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

La promoción deberá acogerse al siguiente régimen de protección:

- **Viviendas en régimen especial, general o precio limitado. Se establecen sendas ayudas de 5.000 € por vivienda para adquirentes y promotores.**

Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva.
- Documento que se acompañará: Calificación Definitiva. En el caso de los adquirentes se acompañará, además, Escritura pública de la compraventa.

ADAPTACIÓN PMVS AL DECRETO 91/2020

18



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
 ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
 Fecha: 08/06/2025
 Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDUJAR

ACTUACIÓN TITULARIDAD MUNICIPAL	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
1	Avda. América				Avda. América	-Se programan sólo en venta (art. 27) -Se reprograman al art. 27, las parcelas destinadas a Autopromoción dado que el ámbito territorial para este Programa es el perteneciente a las redes de asentamientos en áreas rurales y su financiación está condicionada a la publicación de orden de convocatoria de la Junta de Andalucía. -Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	
	Parcela 5	7	Suelo urbano (API-P4)	PPS Destino: (Art. 129.1 a) LISTA	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler	ENAJENACIÓN DE PARCELA: Estimación: 180.000 € PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN MUNICIPAL Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 70.000 €
	Parcela 2.2	1	Suelo urbano (API-P4)	PPS Destino: (Art. 129.1 a) LISTA	PLAN VIVE (Vivienda protegida en autopromoción. Art. 29)	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN MUNICIPAL Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €
	Parcela 3.2	1	Suelo urbano (API-P4)	PPS Destino: (Art. 129.1 a) LISTA	PLAN VIVE (Vivienda protegida en autopromoción. Art. 29)	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN MUNICIPAL Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 90.000 €

Nota para las actuaciones 1 y 2: Dada la cercanía, similitud de los terrenos y régimen de propiedad de las parcelas correspondientes a las actuaciones 1 y 2, podrá desarrollarse una actuación conjunta integrando superficies de ambas, a cuyos efectos se tendrán en cuenta lo recogido en sus fichas correspondientes para definir las características básicas de la actuación (número de viviendas, régimen de protección, ayudas, obligaciones, etc).

ADAPTACIÓN PMVS AL DECRETO 91/2020

19



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
 ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
 Fecha: 08/06/2025
 Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



ACTUACIÓN 2

Avenida de América / Juan Sebastián Elcano



PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Tipo de Suelo: URBANO (API-P4)

Parcelas resultantes (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	10
TOTAL			1.613,00	-----

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por determinación urbanística y formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

ACTUACIONES PROGRAMADAS

1.-ENAJENACIÓN DE PARCELA

Ingresos estimados por enajenación: 200.000 €

ADAPTACIÓN PMVS AL DECRETO 91/2020

20



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 LUIS PEREZ OLMO-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
 ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
 Fecha: 08/06/2025
 Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1



2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EJECUCIÓN DE 10 VIVIENDAS.

La promoción estará sujeta a lo establecido en la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en el Plan VIVE, Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (mínimo 6 viviendas régimen especial)

La promoción podrá acogerse a los regímenes especial, general o precio limitado. Se establecen sendas ayudas de 5.000 € por vivienda para adquirentes y promotores. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación Definitiva.
- Documento que se acompañará: Calificación Definitiva. En el caso de los adquirentes se acompañará, además, Escritura pública de la compraventa.

ACTUACIÓN TITULARIDAD MUNICIPAL	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
2	Avda. América/Juan Sebastián Elcano				CONSTRUCCIÓN DE 26 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES CON DESTINO A ALQUILER SOCIAL EN ANDUJAR, en relación con la ejecución de los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia –financiado por la Unión Europea – NEXTGENERATION- en la Comunidad Autónoma de Andalucía.	-Se programan sólo en venta (art. 27) -Se replantea la promoción a una tipología de vivienda UNIFAMILIAR coherente con la existente en la barriada. -Se reduce el número de viviendas a 10, destinándose el resto de las parcelas a equipamiento y dotaciones de aparcamiento. CONSULTA PREVIA: aportación vecinal (175 firmas) -Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN: MUNICIPAL Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €
	Parcelas 6 y 7	26	Suelo urbano (API-P4) Suelo procedente de cesión del 10%	PPS Destino: (Art. 129.1 a)	PLAN VIVE: Rég. Alquiler, bajo las condiciones del RD. 853/2021, de 5 de octubre, a 50 años.	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) (4 vda s) Rég. Especial (venta art. 27) (6 vda s)	

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 100.000 €

Nota para las actuaciones 1 y 2: Dada la cercanía, similitud de los terrenos y régimen de propiedad de las parcelas correspondientes a las actuaciones 1 y 2, podrá desarrollarse una actuación conjunta integrando superficies de ambas, a cuyos efectos se tendrán en cuenta lo recogido en sus fichas correspondientes para definir las características básicas de la actuación (número de viviendas, régimen de protección, ayudas, obligaciones, etc).



ACTUACIÓN 3 CALLE VERBENA



PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Tipo de Suelo: URBANO. MANZANA CERRADA

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

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), *“ requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las*

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

101



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1



establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decretoley”, estableciéndose al efecto “un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.”

ACTUACIÓN PROGRAMADA

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

La promoción deberá acogerse al régimen especial para el 100% de las viviendas.

ACTUACIÓN TITULARIDAD MUNICIPAL	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
3	Calle Verbena				ENAJENACIÓN DE PARCELA	-Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN: MUNICIPAL Adquirente: 5.000 € 5.000 € por vivienda Total: 75.000 €
	C/ Verbena	15	Suelo urbano MANZANA CERRADA	PPS Destino: (Art. 129.1 a)	PLAN VIVE Rég. Especial (venta art. 27)	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. Especial (venta art. 27)	

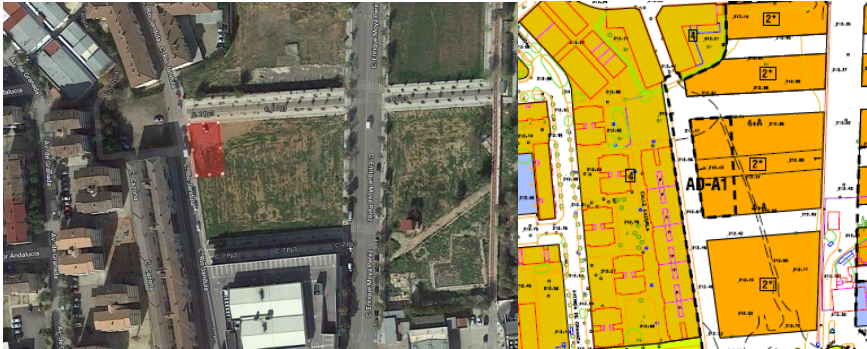
Se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

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

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 75.000 €



ACTUACIÓN 4
AD-1 “Jardines del Val” C./ Rio Jándula



PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO AD-A1

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

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

101



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDUJAR
oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), “ *requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decretoley*”, estableciéndose al efecto “*un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.*”

ACTUACIONES PROGRAMADAS

1.- ENAJENACIÓN DE PARCELA

Ingresos estimados por enajenación: 200.000 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EJECUCIÓN DE 15 VIVIENDAS

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

La promoción podrá acogerse a los regímenes especial, general o precio limitado

ACTUACIÓN TITULARIDAD MUNICIPAL	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
4	AD-1 Jardines del Val				ENAJENACIÓN DE PARCELA	-Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN: MUNICIPAL
	C/ Río Jándula	15	Suelo urbano AD-A1	PPS Destino: (Art. 129.1 a)	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €

. Se establecen sendas ayudas de 5.000 € cada una para adquirentes y promotores. Los requisitos m´nimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación Definitiva.
- Documento que se acompañará: Calificación Definitiva. En el caso de los adquirentes se acompañará, además, Escritura pública de la compraventa.

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 150.000 €



ACTUACIÓN 5: SAN JOSE DE ESCOBAR



PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO

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

La dimensión y actual estructura de propiedad de la parcela municipal correspondiente a esta actuación, no permite su destino a viviendas en solar de superficie media 250 M2, tal y como se ha solicitado por vecinos del poblado en el periodo de consulta ciudadana. No obstante, y en atención a la aportación realizada, la actuación queda abierta en cuanto al número y características de las viviendas, remitiéndose a un posterior estudio que posibilite, en su caso, la construcción de viviendas en solares de mayor dimensión.

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1



Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), “*requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decreto ley*”, estableciéndose al efecto “*un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.*”

ACTUACIONES PROGRAMADAS

1.-ENAJENACIÓN DE TERRENOS

Ingresos estimados por enajenación: 60.000 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EJECUCIÓN DE 4 VIVIENDAS

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

La promoción deberá acogerse al siguiente régimen de protección:

- Viviendas en régimen especial, general o precio limitado.

ACTUACIÓN TITULARIDAD MUNICIPAL	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
5	San José de Escobar				ENAJENACIÓN DE PARCELA	-Se programan sólo en venta (art. 27) -Se reprograman al art. 27, las parcelas destinadas a Autopromoción dado que el ámbito territorial para este Programa es el perteneciente a las redes de asentamientos en áreas rurales y su financiación está condicionada a la publicación de orden de convocatoria de la Junta de Andalucía. -Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%. -CONSULTA PREVIA: aportación vecinal, la actuación queda abierta en cuanto al número y características de las viviendas en solares de mayor dimensión	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN MUNICIPAL: Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €
	C/ Velázquez	4	Suelo urbano	PPS Destino: (Art.129.1 a)	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler, autopromoción)	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	

Se establecen sendas ayudas de 5.000 € por vivienda para adquirentes y promotores. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDUJAR

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva.
- Documento que se acompañará: Calificación Definitiva. En el caso de los adquirentes se acompañará, además, Escritura pública de la compraventa.

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 40.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



ACTUACIÓN 6

LOS VILLARES. Antiguo Almacén Sindical



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.023 – 2.026

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Clasificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO

Tipo de Suelo: URBANO

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

El diseño de la actuación queda abierto en cuanto al número y características de las viviendas, remitiéndose a un posterior estudio que posibilite, en su caso, la construcción de viviendas en solares de mayor dimensión.

Dado que estas parcelas están obligadas a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



incremento de edificabilidad que nos ocupa), “requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decretoley”, estableciéndose al efecto “un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.”

ACTUACIONES PROGRAMADAS

1.- ENAJENACIÓN DE PARCELAS

Precio estimado por enajenación: 60.000 €

2.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA EJECUCIÓN DE 4 VIVIENDAS

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

La promoción deberá acogerse al siguiente régimen de protección:

• Viviendas en régimen especial, general o precio limitado.

ACTUACIÓN TITULARIDAD MUNICIPAL	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
6	Los Villares de Andújar				ENAJENACIÓN DE PARCELA	-Se programan sólo en venta (art. 27) -Se reprograman al art. 27, las parcelas destinadas a Autopromoción dado que el ámbito territorial para este Programa es el perteneciente a las redes de asentamientos en áreas rurales y su financiación está condicionada a la publicación de orden de convocatoria de la Junta de Andalucía. Se extiende solución de consulta previa San José de Escobar. -Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN MUNICIPAL Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €
	Antiguo Almacén Sindical	4	Suelo urbano	PPS Destino: (Art. 129.1 a)	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler, autopromoción)	ENAJENACIÓN DE PARCELA PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	

Se establecen sendas ayudas de 5.000 € por vivienda para adquirentes y promotores. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación definitiva.
- Documento que se acompañará: Calificación Definitiva. En el caso de los adquirentes se acompañará, además, Escritura pública de la compraventa.

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 40.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
 ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
 Fecha: 08/06/2025
 Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



ACTUACIÓN 7:

PROGRAMA MUNICIPAL REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS
POR CONVOCATORIA

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

Regulación. Municipal

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

Financiación: Municipal/Plurianual, afectada al desarrollo del Plan Municipal de Vivienda para el período cuatrienal, comenzando el compromiso en la anualidad 2025 y condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente: 2025

2025	2026	2027
Pendiente financiación	150.000 €	150.000 €



ACTUACIÓN 8

PROGRAMA. AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER



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

PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

PRESUPUESTO PREVISTO:

ACT 8	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027
	60	60	60
Estimación	150.000 €	150.000 €	150.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
 ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
 Fecha: 08/06/2025
 Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



**ACTUACIÓN 9
VIVIENDAS EN VENTA EN LA UE-2 PP-4 (2ª FASE)****CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS**

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

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

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

ACTUACIÓN PREVISTA**1.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.**

Se establece una ayuda para los adquirentes de 5.000 € por vivienda.

Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda, serán:

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

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 120.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



ACTUACIÓN 10 OTROS PROGRAMAS CON FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL.

ACTUACIÓN 10.1 PROGRAMA. AREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD

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

Regulación: Plan de Vivienda Autonómico

Procedimiento: Normativa de desarrollo del Plan Autonómico, Orden CFIOT

Financiación: Europea/Estatal/Autonómica

ACTUACIÓN 10.2: PROGRAMA DE AYUDA A LA ERRADICACIÓN DE INFRAVIVIENDA

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

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

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

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

Para llevar el diagnóstico de la infravivienda el Plan Municipal de Andújar y las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios (elementos comunes) y Viviendas (elementos privativos) en él previstas detectan esta situación dada la intervención de los servicios técnicos municipales, al igual que las zonas ERACIS (Estrategia Regional de Intervención de Zonas Desfavorecidas). Así mismo, se ha detectado en la elaboración de los

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



Programas 1 de los Fondos Next Generation "Rehabilitación de Barriadas", la zona de Calle Verbena y Camino del Pino, como actuación necesaria de Intervención.

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

Regulación. PLAN ESTATAL

Procedimiento. Convocatoria Consejería de Infraestructuras, Fomento y Vivienda

Financiación. Estatal

Cuantía:

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

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

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

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

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

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

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

ACTUACIÓN 10.3:

PROGRAMA DE INCORPORACION DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN (Vulnerabilidad residencial)

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

Regulación: PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO

Procedimiento: Art. 64 Plan Vive

Financiación: autonómica



ACTUACIÓN 11
CAMPING



PROGRAMACION TEMPORAL: 2024-2027

SITUACIÓN URBANÍSTICA Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Calificación patrimonial: PATRIMONIO PUBLICO DEL SUELO
Tipo de Suelo: URBANO ORDENANZA 2- 1º
Titularidad terrenos: AVRA (Junta de Andalucía)

Dado que esta parcela está obligada a vivienda protegida por formar parte del patrimonio público del suelo, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de *medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), “*requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decreto ley*”, estableciéndose al efecto “*un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del*

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMO-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



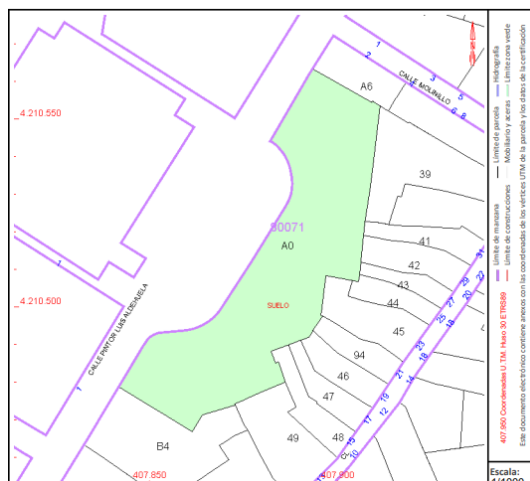
órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 80071A0VH0180N0001MI

PARCELA

Superficie gráfica: 2.437 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



ACTUACIÓN PROGRAMADA

1.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

La promoción podrá acogerse a los regímenes especial, general o precio limitado.

ACTUACIÓN TITULARIDAD AUTONÓMICA AVRA	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
11	El camping					-Se incorpora Ficha al Plan. -Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN MUNICIPAL: Promotor: 5.000 € Adquirente: 5.000 € 10.000 € por vivienda Total: 10.000 €
	Plaza del Camping	50	Suelo urbano Ordenanza 2-1ª	PPS Destino: (Art. 129.1 a)	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler, autopromoción)	PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	

Se establecen sendas ayudas de 5.000 € por vivienda para adquirentes y promotores. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

- Plazo de solicitud: 3 meses a contar de la fecha de la emisión de la Calificación Definitiva.
- Documento que se acompañará: Calificación Definitiva. En el caso de los adquirentes se acompañará, además, Escritura pública de la compraventa.

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 500.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



ACTUACIÓN 12

MANZANA M5 (API-P3)



PROGRAMACION TEMPORAL: 2025-2027

SITUACIÓN URBANÍSTICA Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Tipo de Suelo: URBANO API - P3

Número vdas. proyectadas: 24

Titularidad terrenos: PROPIEDAD PRIVADA

Dado que esta parcela está obligada a vivienda protegida por planeamiento urbanístico, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, *de medidas urgentes en materia de vivienda*, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), *“requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decretoley”,* estableciéndose al efecto *“un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.”*

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 90100A0VH0191S0001OF

PARCELA

Superficie gráfica: 2.578 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



ACTUACIÓN PROGRAMADA

1.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

La promoción podrá acogerse a los regímenes especial, general o precio limitado.

ACTUACIÓN TITULARIDAD PRIVADA	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
12	MANZANA M5 (API-P3)					-Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN: MUNICIPAL Adquirente: 5.000 € 5.000 € por vivienda Total: 5.000 €
	API-3 Piscina Cubierta	24	Suelo urbano-API- P3	Destino: VPO por planeamiento	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler, autopromoción)	PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	

Se establecen una ayuda de 5.000 € por vivienda para los adquirentes. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

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

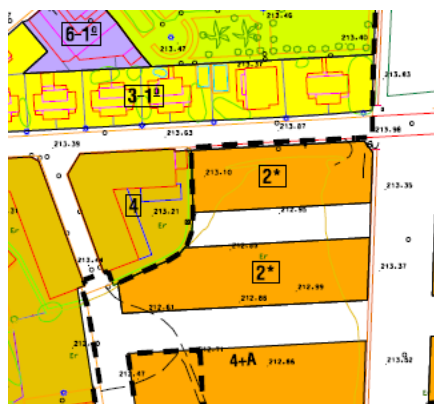
SUBVENCIÓN ESTIMADA: 120.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



ACTUACIÓN 13 MANZANA 4 (API-P3)



PROGRAMACION TEMPORAL: 2.023 – 2.027

SITUACIÓN URBANÍSTICA Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Tipo de Suelo:	URBANO API - P3
Número vdas:	Sin definir (con el límite marcado por el planeamiento)
Edificabilidad máxima:	9.105,36 M2
Titularidad terrenos:	PROPIEDAD PRIVADA

Dado que esta parcela está obligada a vivienda protegida por planeamiento, y en aplicación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se permite aumentar la edificabilidad en un 10%.

En cualquier caso, la aplicación de esta medida estará condicionada por el citado Decreto-ley, en particular por su artículo 2 que establece que la aplicación de las medidas para incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida (entre las que se encuentra el incremento de edificabilidad que nos ocupa), “*requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación, total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas, pudiendo contemplar condiciones adicionales a las establecidas para cada una de ellas. El acuerdo municipal que disponga su aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este decretoley*”, estableciéndose al efecto “*un plazo de dos años desde la adopción del referido acuerdo del*

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y904E6X5C8T1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDUJAR

órgano municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que esta fuera concedida.”

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
8809849VH0180N0001FI 
Localización
CL RIO BETIS Suelo
23740 ANDUJAR (JAÉN)
Clase
Urbano
Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización
CL RIO BETIS
ANDUJAR (JAÉN)
Superficie gráfica
3.775 m²

ACTUACIÓN PROGRAMADA

1.- PROTECCIÓN PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

La promoción podrá acogerse a los regímenes especial, general o precio limitado.

ACTUACIÓN TITULARIDAD PRIVADA	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	Clasificación	Calificación patrimonial	PROGRAMA DE VIVIENDA PMV	PROPUESTA Y MEDIDAS CON LA MODIFICACIÓN	FINANCIACIÓN PROMOTOR/ADQUIRENTE
13	MANZANA M4 (API-P3)					-Por Decreto 1/2025, de 24 de febrero se permite aumentar edificabilidad 10%.	FINANCIACIÓN ESTATAL: NO FINANCIACIÓN AUTONÓMICA: NO FINANCIACIÓN: MUNICIPAL Adquirente: 5.000 € 5.000 € por vivienda Total: 5.000 €
	API-3	Sin definir	Suelo urbano-API-P3	Destino: VPO por planeamiento	PLAN VIVE (Rég. General, Especial o Precio Limitado), tanto en venta como alquiler, autopromoción)	PLAN VIVE Rég. General (venta art. 27) Rég. Especial (venta art. 27) Rég. Precio Limitado (venta art. 27)	

Se establecen una ayuda de 5.000 € por vivienda para los adquirentes. Los requisitos mínimos que contendrá la regulación de la ayuda serán:

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

SUBVENCIÓN ESTIMADA: 500.000 €

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025
ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12

DOCUMENTO: 20252393180
Fecha: 08/06/2025
Hora: 19:14

CSV: 07E90024845C00Y9O4E6X5C8T1



7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO									
ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN									
	Nº vdas.	RÉGIMEN PROMOCIÓN			PROGRAMA VIVIENDA		ESTUDIO ECONÓMICO		
		PÚBLICA	PRIVADA	MIXTO	Estatal	Autonómico PLAN VIVE	GASTOS	INGRESOS	PERIODO
ACT 1: Avda. América	9		9				90.000 €	180.000 € ENAJENACIÓN	2025-2027
ACT 2: Avda. América	10		10				100.000€	200.000 € ENAJENACIÓN	2025-2027
ACT 3: C./ Verbena	15	15					75.000 €		2025-2027
ACT 4: AD-1 "Del Val"	15		15				75.000 €	200.000 € ENAJENACIÓN	2025-2027
ACT 5: San José Escobar	4		4				40.000 €	60.000 € ENAJENACIÓN	2025-2027
ACT 6: Los Villares	4		4				40.000 €	60.000 € ENAJENACIÓN	2025-2027
ACT 9 Avda. América (2ªFASE9)	24	EN EJECUCIÓN							2025
ACT 11: Plaza Camping.	50	50					500.000 €		2025-2027
ACT 12: M5 API-P3	24		24				120.000 €		2025-2027
ACT 13: M4 API-P3	--		-----				500.000 €		2025-2027
TOTAL	131	65	66				1.540.000 €	700.000 €	

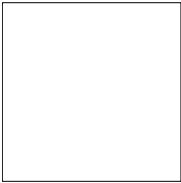
RESUMEN PROGRAMA ACTUACIÓN / ESTUDIO ECONÓMICO				
ACT 7:	PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN VIVIENDAS Y EDIFICIOS			
Nº REHABILITACIONES	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	AÑO 2027
Estimación	225.000	Pte. financiación	150.000	150.000

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

FICHA MODIFICADA EN VIRTUD DE ACUERDO PLENARIO DE FECHA

106





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024845C00Y904E6X5C8T1 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20252393180
	LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 06/06/2025 ANTONIO DOMINGUEZ GARRIDO-JEFE SERVICIO AREA DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y VIVIENDA - 08/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 08/06/2025 19:15:12	Fecha: 08/06/2025 Hora: 19:14

