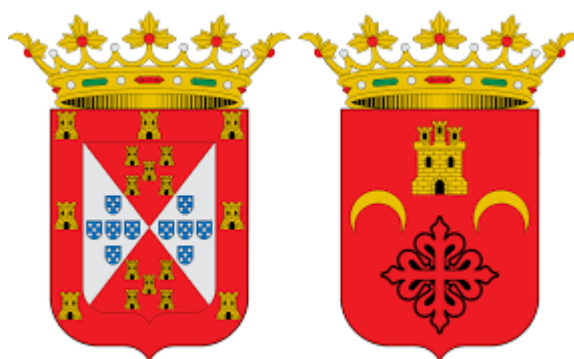


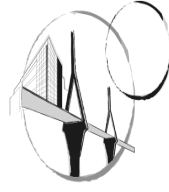
**OFICINA TÉCNICA MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

# **PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLATORRES (JAÉN)**



**JULIO de 2018**

*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**ÍNDICE**

# **PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLATORRES (JAÉN)**

## **ÍNDICE GENERAL**

### INTRODUCCIÓN AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLATORRES

1. ANTECEDENTES
2. MARCO LEGISLATIVO
3. OBJETO Y ESTRUCTURA
4. CONTENIDO
5. TRAMITACIÓN
6. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

0. EL MUNICIPIO DE VILLATORRES
1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL
2. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA
3. NECESIDADES GENERALES DE VIVIENDA
4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDAS.
5. ASPECTOS A ANALIZAR DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.
6. ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAÍDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.
7. ANÁLISIS INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.
8. CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

### PROGRAMA DE ACTUACIÓN

0. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA
2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN
3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

## ANEXOS AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ANEXO 1: ENCUESTA SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

ANEXO 2: LA OFICINA DE INTERMEDICACIÓN HIPOTECARIA

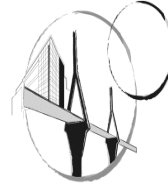
ANEXO 3: ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE  
DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

## PLANOS

1. SITUACIÓN.
2. PLANEAMIENTO URBANO.
3. DENSIDAD DE VIVIENDA.
4. EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.
5. VPO Y RESERVAS.
6. REGISTRO DE SOLARES Y RUINAS.
7. ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS.
8. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS.
9. GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS  
SEGÚN CATASTRO.



*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**INTRODUCCIÓN AL**  
**P.M.V.S.**

## **PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLATORRES**

### **Equipo Redactor**

**El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido encargado a Oficina Técnica Martín Aranda Higueras, S.L.U., siendo los técnicos encargados de su redacción los siguientes:**

Martín Aranda Higueras, I.C.C.P., Colegiado 19415

José María Martos Leiva, Arquitecto, Colegiado número 403

Juan Moreno Higueras, Abogado, Colegiado número 3022

José Ángel Cánovas Mateu, Ingeniero Técnico, Colegiado 3189

**En colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Villatorres**

**La redacción del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo está subvencionada por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía al amparo de la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA Número 83 de 4 de mayo de 2017.**

**26484426**

**H MARTIN**

**ARANDA**

**(R:**

**B2367315**

**5)**

Firmado digitalmente por  
26484426H MARTIN ARANDA  
(R: B23673155)

Nombre de reconocimiento  
(DN): 2.5.4.13=Reg:23015 /  
Hoja:J-18362 /Tomo:479 /  
Folio:11 /Fecha:25/01/2011 /  
Inscripción:1,  
serialNumber=IDCES-2648442  
6H, givenName=MARTIN,  
sn=ARANDA HIGUERAS,  
cn=26484426H MARTIN  
ARANDA (R: B23673155),  
2.5.4.97=VATES-B23673155,  
o=OFICINA TECNICA MARTIN  
ARANDA HIGUERAS SOCIEDAD  
LIMITADA, c=ES  
Fecha: 2018.07.17 16:13:32  
+02'00'

## **INTRODUCCIÓN AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLATORRES**

### **1. ANTECEDENTES**

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por encargo del Ayuntamiento de Villatorres, de acuerdo con esto, la Alcaldía se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la empresa Oficina Técnica Martín Aranda Higuera, S.L.U. para su redacción, la cual ha desarrollado el mismo, y se entregó al Ayuntamiento para su aprobación.

### **2. MARCO LEGISLATIVO**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

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

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

Dentro del entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza, a través de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), avanzó en los mecanismos de intervención pública en el mercado de suelo mediante la regulación de diversos instrumentos que posibilitaran disponer de suelo para poder realizar políticas públicas de vivienda. Así, entre estos mecanismos se encuentra la obligación de que los Planes Generales de Ordenación

Urbanística de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas mediante reservas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial o la creación de los Patrimonios Públicos de Suelo para garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces. De esta forma se pretende facilitar el acceso de los ciudadanos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, estableciendo para ello medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social. Para el control y prevención del fraude se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se regulará para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que se fijan los precios máximos de venta y de renta de forma reglamentaria, lo que servirá de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

#### **Competencia municipal en materia de vivienda.**

Consciente de las dificultades para favorecer la función social de la vivienda y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación familiar, económica y social de la población más desfavorecida, el Parlamento de Andalucía aprueba la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda), por la que se establece que serán “la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, dentro de los ámbitos competenciales determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, las que promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.”

Por lo tanto el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villatorres se redacta para dar cumplimiento a las obligaciones que la Ley 1/2010 encomienda a los municipios, la cual establece en su artículo 13 que serán los ayuntamientos los encargados de redactar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo, siempre de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el cual, a la fecha de la redacción del presente documento, es el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

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

Para su cumplimiento, el Ayuntamiento de Villatorres elaboró y aprobó la ordenanza municipal reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número 58 de fecha 25 de marzo de 2015.

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

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

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

- a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.
- e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

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

#### **Normativa de ámbito estatal.**

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 2/2001, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, y por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio.
- Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **Normativa de ámbito autonómico.**

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **3. OBJETO Y ESTRUCTURA**

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento de Villatorres a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe de estar acompañado de un Plan de Comunicación y Participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

#### **4. CONTENIDO**

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

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

##### Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

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

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

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

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.



3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.
4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.
5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

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

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.
2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.

a) **Documento de información y diagnóstico, integrado por:**

1º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.

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

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

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

**b) Programa de Actuación, integrado por:**

1º Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

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

3º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

2. No obstante a lo anterior, las órdenes que desarrollen los distintos Programas contemplados en el presente Plan, podrán establecer como criterio preferente o como

condición en la selección de actuaciones que el municipio en donde se desarrolle tenga aprobado el plan municipal de vivienda y suelo, en los términos recogidos en el artículo 7 y en el artículo 13 de la

Ley 1/2010, en cuyo caso, si no se cuenta con el plan aprobado, no podrán acogerse al programa que se regule en la orden correspondiente o no se le aplicará el referido criterio de priorización.

## **5. TRAMITACIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

no superiores al 2,50 el IPREM.

En el caso de Villatorres, se ha de enviar a la Consejería competente para la emisión de informe vinculante de conformidad con la D.A. Tercera de la Ley 2/2012.

#### 4. RESOLUCION DE TODAS LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS.

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

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

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

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

### **6. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

La realización de un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana tiene como objetivo que la ciudadanía del municipio de Villatorres tenga conocimiento del contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de su municipio amén de fomentar la participación de ésta en materia de vivienda y rehabilitación.

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

El Plan de Participación Ciudadana para el municipio de Villatorres, se desarrolla en tres fases:

1ª.- Fase previa a la redacción de Plan de Vivienda consistente en información y primera aproximación relacionada con el estado de conservación del parque de viviendas existente, análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.

2ª.- Definición de objetivos y estrategias y elaboración del programa de actuación.

3ª.- Fase de gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda.

La utilización por parte de los ciudadanos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida será la vía principal para que la Administración municipal identifique las necesidades de vivienda así como las características personales, familiares y económicas de las personas que demandan una vivienda protegida. Si bien los ciudadanos han de ver reconocidas sus demandas con la interpretación de los datos que realiza la administración, amén de abrir vías de comunicación bidireccionales en materia de vivienda y regeneración urbana.

#### **Acciones de comunicación:**

En primer lugar, se ha de realizar los trabajos previos a la elaboración del PMVS será necesario un trabajo previo de divulgación en el municipio sobre la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo cuya finalidad es la de conocer la situación actual de la población y su grado de satisfacción con vivienda.

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

- 1º Los servicios Sociales Municipales.
- 2º Bando municipal.
- 3º Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- 4º Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- 5º Página Web municipal

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

#### **Acciones de participación ciudadana:**

Diseño de un cuestionario individual, con preguntas muy sencillas, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través del sitio Web del Ayuntamiento desde donde rellenar de forma online las encuestas.

Se realiza con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda de la población, tanto en la demanda de vivienda protegida como en la evaluación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda habitual de la unidad familiar. Ello como una

referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

Dirigida a la población en general, para su distribución se opta por colgar la encuesta en la página web del Excmo. Ayuntamiento de Villatorres, habiendo sido previamente publicitada de forma suficiente.

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

Para su difusión y la recogida de datos se han empleado los tanto recursos propios del Ayuntamiento como de la empresa encargada de la redacción del presente documento.

### **Entrega del documento a agentes implicados**

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

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

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

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

- a) Presentación por el Alcalde en acto oficial.
- b) A través de los Servicios Sociales Municipales.
- c) Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- d) Bando municipal.
- e) Tablón de anuncios del ayuntamiento.
- f) Página Web municipal.

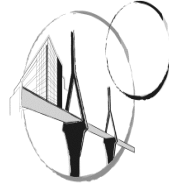
### **Control, seguimiento, aplicación y gestión del plan**

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

Comprende las siguientes tareas:

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

*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**DOCUMENTO DE  
INFORMACIÓN Y  
DIAGNÓSTICO**



## **DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

### **0. EL MUNICIPIO DE VILLATORRES**

Villatorres es un municipio de la provincia de Jaén, Andalucía. Nacido de la fusión llevada a cabo por Decreto en 1975 entre los municipios de Torrequebradilla y Villargordo, a los que se les unió el núcleo de población de Vados de Torralba. Según los datos del INE del año 2016, el municipio tiene 4.377 habitantes. El municipio se encuentra a 23 kilómetros a la capital Jaén y a una altitud sobre el nivel del mar de 347 metros. Tiene una extensión de 72,71 km<sup>2</sup>, sus coordenadas geográficas son 37° 55' 40" N, 3° 41' 40" W. Se encuentra situada a una altitud de 305 metros y a 21 kilómetros de la capital de provincia, Jaén.

Estas circunstancias, entre otras muchas que analizarán a continuación, han influido en mayor o menor medida en que Villatorres no se haya visto abocado a una situación de aislamiento. En el Plano 01 de "Estructura del territorio municipal" se señala gráficamente la situación de los núcleos de población que componen el municipio de Villatorres.

#### **0.1.1. Reseña histórica del municipio.**

##### **Villargordo**

Los hallazgos arqueológicos localizados en el término municipal de Villatorres testimonian la presencia humana desde época Neolítica (3.000 a C.). Antes de llegar a Villargordo, junto al antiguo camino, se encuentra el cerro de La Pedriza, con restos de un recinto íbero-romano. De la necrópolis localizada en el Cortijo de la Chica, procede una urna funeraria, que apunta al alto nivel jerárquico del personaje ibérico aquí enterrado. Actualmente esta urna funeraria se encuentra en el Museo Provincial de Jaén.

Durante la Segunda Guerra Púnica estas tierras fueron escenarios de batallas entre los cartagineses y los romanos, al situarse como tierra de frontera entre ambos bandos.

Villargordo, tras la conquista cristiana aparece como núcleo Realengo, dependiente de Jaén, con su propio Concejo. Al ser declaradas las tierras de Villargordo como realengo esto significaba que ningún feudal podía poseerlas. Posteriormente se anexionó a Villardompardo por la merced que hizo Enrique IV en el año 1457 en favor del condestable de Castilla, don Miguel Lucas de Iranzo, con motivo de su boda con doña Teresa Torres, heredera de Villardompardo.

Durante la Edad Moderna Villargordo tuvo gran importancia ganadera porque era paso del ganado y por las extensas zonas dedicadas a pasto.

Durante la segunda mitad del siglo XVI se vive una época de gran prosperidad, en la que se termina de edificar el templo y la Iglesia del lugar de Villargordo o “Villalgorido” como aparece en otros documentos referidos a litigios de la época.

El lugar de Villargordo es un gran latifundio dependiente de los Villardompardo, con terrenos arrendados a pecheros y que producen principalmente cereal dominando el trigo que es conservado en las grandes alquerías de la calle “El Santo”. La población se asienta de una manera diseminada, aunque comienzan a agruparse en el núcleo urbano central que se va configurando con la recién construida capilla e iglesia donde se agrupan hornos, fuentes públicas y lavaderos públicos.

Aunque demográficamente no se puede establecer un número exacto sí se puede afirmar que a pesar de las grandes diferencias sociales las “hambrunas” de las épocas de 1555 – 1557 no mermaron la población.

Era costumbre de las casas de la nobleza, la construcción de iglesias y capillas regidas por clérigos que dirigen la propia fábrica de la capilla y cobran los diezmos en las casas de tercia como podemos intuir por la continuidad de este nombre en una calle cercana a la Parroquia, actual calle La Tercia y la existencia de un solar derruido perteneciente aún a la propiedad eclesial.

### **Torrequibradilla**

Torrequibradilla, al igual que otros pueblos de esta región, es de remoto origen, ocupándose de él Plinio, y después Tolomeo, que lo incluyen en tablas geográficas con el nombre de Oningis-Havia. Este nombre dado por los romanos fue confirmado por los godos, según consta en un documento del Obispado de Baeza. Los moros la fortificaron como puesto importante de Jaén. Fue entonces cuando creció en importancia.

En 1150 cae en poder de Alfonso VII, siendo recuperada a los pocos meses por los sarracenos.

El historiador del siglo XVII Ximena Jurado, en su obra sobre las antigüedades de Jaén, quizá demasiado influido por los falsos cronicones,<sup>3</sup> sitúa en Torrequibradilla el castillo de Esnader o Esmadel, que Fernando III destruiría y tomaría en la década de los 20 del siglo XIII durante la campaña de Quesada, donde encontró ruda resistencia, no consiguiendo tomarla hasta 1230, una vez recuperado y rendido Jaén. Fue recuperada por los Caballeros de Calatrava, a cuya orden perteneció largos años.<sup>5</sup>

En 1340 recibió título de leal y varios privilegios concedidos por Alfonso XI, por haber asistido a la Batalla del Salado.

Los datos históricos parecen arrojar algo más de luz a partir del siglo XV. La ayuda prestada por Torrequebradilla a los Reyes Católicos en la conquista de Baza (Granada) le valió la concesión de una Carta Puebla, por la cual se desvinculaba de la Orden de Calatrava y adoptaba el Fuero de Jaén. Pero en 1640, Felipe IV otorga el título de Señor de Torrequebradilla a don Íñigo Fernández de Córdoba y Mendoza, por lo que la villa y las cortijadas de Torralba y Turumbillo pasan a formar parte de su señorío.<sup>5</sup>

Don Íñigo Fernández de Córdoba y Mendoza fue Señor de Torrequebradilla y también Vizconde de las Torres, Corregidor de Granada, Caballerizo Mayor de D. Juan José de Austria, Mayor domo Mayor de la Reina, Gentil Hombre de la Cámara de S. M. Señor de Santo Domingo y del Cañaveral, Alcalde Mayor del Cabildo de la Ciudad de Sevilla y Alguacil Mayor de la Inquisición de Córdoba.

Por último, en la guerra de Sucesión perteneció y permaneció fiel a Felipe V, como casi toda la región, recibiendo el título de Fiel en 1717, según el Catálogo de Rivarola, publicado en 1720.

El escudo consta de un castillo en jefe, dos lunas en menguante en el centro y la Cruz de Calatrava en punta, todo sobre campo de gules. Es el escudo del Marqués de Valencina.<sup>4</sup>

En el Diccionario de Madoz (1845-1850) aparece la siguiente descripción, que proporciona interesante información sobre la localidad durante el siglo XIX:

*“Vecindad con ayuntamiento, en la provincia y diócesis de Jaén (3 leguas), partido judicial de Mancha Real (audiencia territorial y ciudad g. de Granada (48)), llano cerca de la orilla izquierda del río Guadalquivir que corre por el confín N. del término, en clima cálido combatido de los vientos del Este y propenso a calenturas intermitentes, algunos tabardillos en el verano y pintas o vejigas malignas.*

*Consta de 40 casas y un edificio palacio del conde de Torralba en el que hay local para cárcel e iglesia parroquial (San Francisco de Paula) servida por un cura párroco de nombramiento del diocesano. El término confina por el Norte con Begíjar (3 leguas); E. el de Baeza (3); S. el de Mancha real (2), y O. Villargordo (1). Hay en él una fuente a un cuarto de leguas en el sitio Higuera, y dos cortijadas, llamada la una Torralva, con 3 cortijos, y la otra Turumbillo e Higuera.*

*El terreno es de mala calidad, salitroso y poco productivo, cruzándole varios caminos que dirigen a Murcia, Granada, Jaén, Andalucía baja y Extremadura. Recibe la correspondencia semanalmente de la administración de*

*Jaén. Producción de trigo, cebada, habas, garbanzos, escaña, guijos y algún poco de aceite; cría ganado lanar y vacuno, y caza de liebres y conejos; industria: un molino aceitero y un horno de cocer pan.”*

### **Vados de Torralba**

El nombre de Vados de Torralba iba a ser originariamente el de Vado de Torralba (en singular), proviniendo éste del único paso con fondo firme y poco profundo por donde se podía pasar el río Guadalquivir cerca del cerro de Torralba, que es en el que está construido el pueblo. Posteriormente, sobre dicho vado, se levantó el puente de Vados de Torralba. La localidad fue fundada por el Instituto Nacional de Colonización como pueblo de colonización, junto a la cuenca del Guadalquivir. Su origen colonial queda plasmado en la austera y sencilla arquitectura de los edificios, agrupados en torno a una plaza principal y entre los que destaca especialmente la iglesia, así como en el trazado recto de las calles.

#### **0.1.2. Evolución y estructura urbana de Villatorres.**

Los núcleos urbanos que componen Villatorres se estructuran a partir de las relaciones del municipio con ámbitos externos. Históricamente las principales relaciones de estos con el exterior se han producido sobre el eje Jaén – Bailén (Autovía A-44), la recientemente construida Autovía del Olivar (A-316) y la frontera natural del Río Guadalquivir.

Las carreteras A- 60000 y JF-3021 son los nexos de comunicación entre los núcleos de población que componen el municipio de Villargordo, desde la carretera A-60000 parten las vías de comunicación que componen los accesos principales a los núcleos de Villargordo y Torrequebradilla y a la vez son las vías estructurantes de primer orden de la ciudad, concretamente en Torrequebradilla enlaza con la Calle Ejército Español, que a su vez desemboca en la carretera JF-3021 que une Torrequebradilla con Vados de Torralba.

La carretera A-60000 continúa hasta Villargordo, atravesándolo y siendo uno de los ejes principales y vertebradores del municipio, a partir del cual se desarrolla parte de la estructura urbana, conjuntamente con la Calle Marqués de Linares y Calle Ramón y Cajal. Se puede apreciar que sobre el eje que conforman se organiza el sistema viario y la propia morfología de Villargordo, diferenciándose el entramado urbano que contienen éstas se de los desarrollos posteriores.

Torrequebradilla, cuenta con una mayor anarquía en la formación de calles y con una tipología de vivienda tradicional, si bien todo se estructura en torno a la Calle Ejército Español.

Por último, Vados de Torralba en cuanto a evolución y estructura urbana, su origen colonial queda plasmado en la austera y sencilla arquitectura de los edificios, agrupados en torno a una plaza principal y entre los que destaca especialmente la iglesia, así como en el trazado recto de las calles.

## 1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

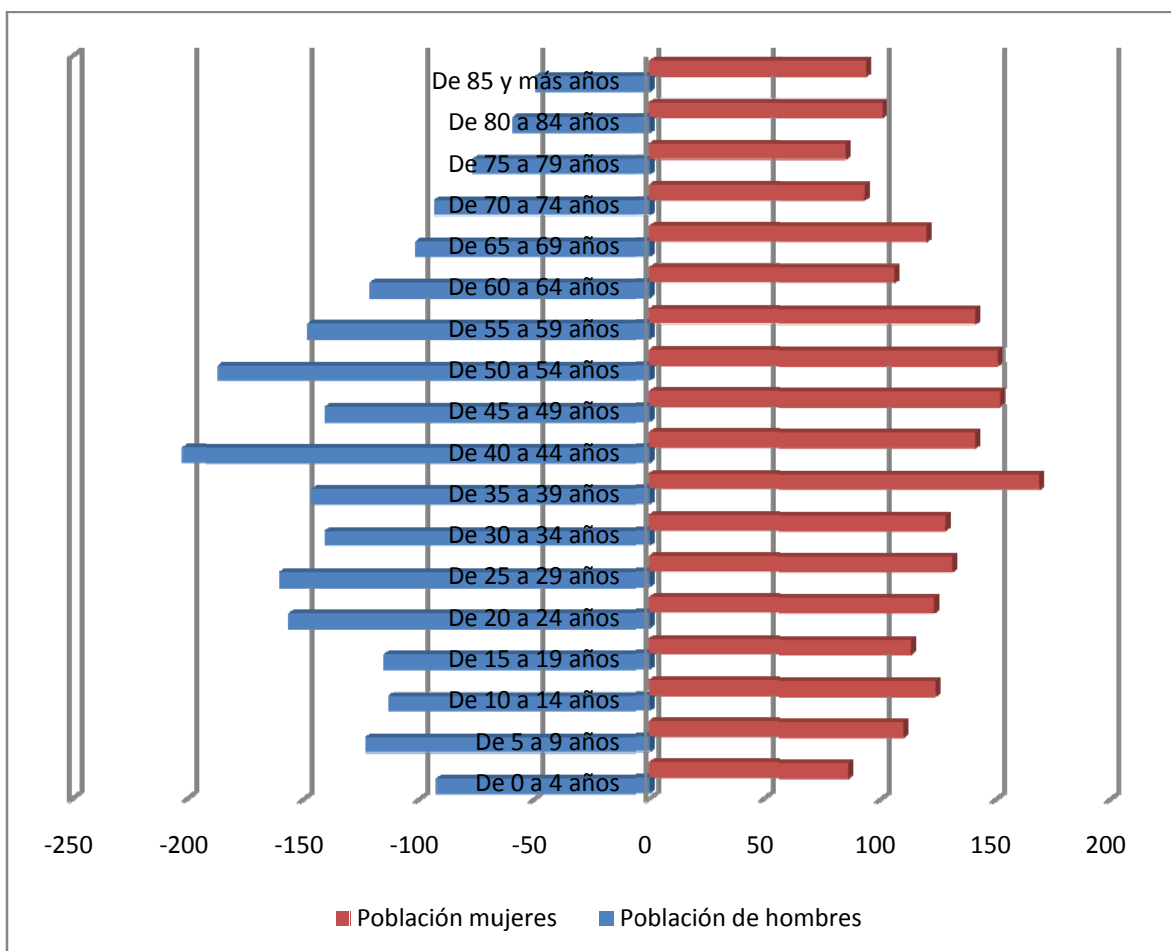
### 1.1. Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares

El municipio de Villatorres cuenta con una población de 4.377 habitantes 1 de enero de 2016 registrados en el Padrón Municipal de Habitantes según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). La población disminuye a un ritmo inferior al de la provincia, si bien este dato se debe a que en el periodo comprendido entre 2012 y 2016, por tanto para el período 2007-2016 Villatorres ha disminuido de media anual un 0,08 %, inferior al ritmo de decrecimiento de la provincia que está fijado en un 0,27%.

| Año  | Villatorres |                 | Provincia de Jaén |                 |
|------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|      | Población   | Variación anual | Población         | Variación anual |
| 2007 | 4.392       |                 | 664.742           |                 |
| 2008 | 4.464       | 1,64%           | 667.438           | 0,41%           |
| 2009 | 4.445       | -0,43%          | 669.782           | 0,35%           |
| 2010 | 4.438       | -0,16%          | 670.761           | 0,15%           |
| 2011 | 4.431       | -0,16%          | 670.600           | -0,02%          |
| 2012 | 4.467       | 0,81%           | 670.242           | -0,05%          |
| 2013 | 4.472       | 0,11%           | 664.916           | -0,79%          |
| 2014 | 4.443       | -0,65%          | 659.033           | -0,88%          |
| 2015 | 4.412       | -0,70%          | 654.170           | -0,74%          |
| 2016 | 4.377       | -0,79%          | 648.250           | -0,90%          |

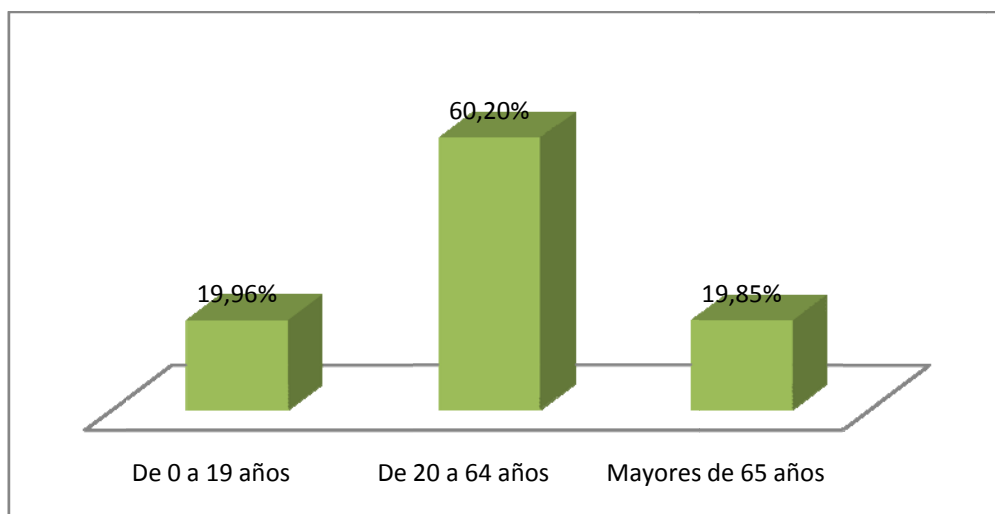
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Padrón Municipal de Habitantes

Atendiendo al sexo de las personas inscritas en el Padrón un 50,62% es varón y en un 49,38% es mujer. Respecto al año anterior se observa que el descenso de población se produce únicamente entre las mujeres.



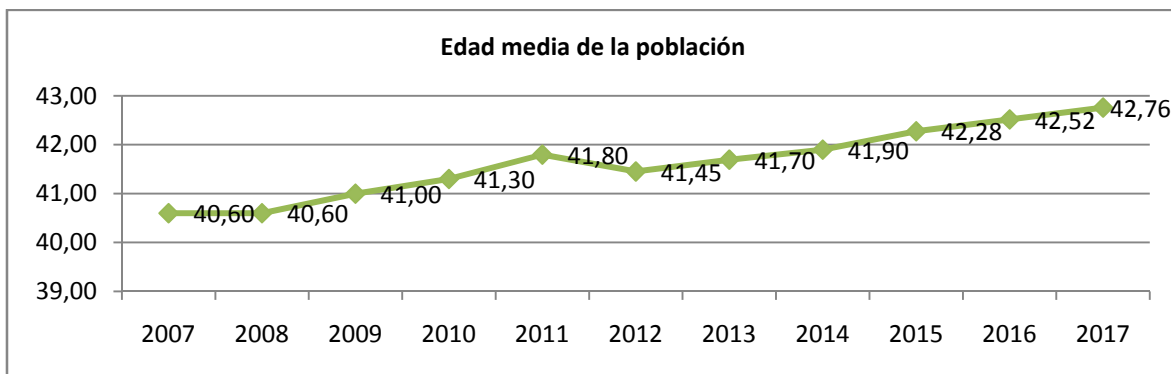
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Padrón Municipal de Habitantes

Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 60 años, que representan un 60.2% de la población.



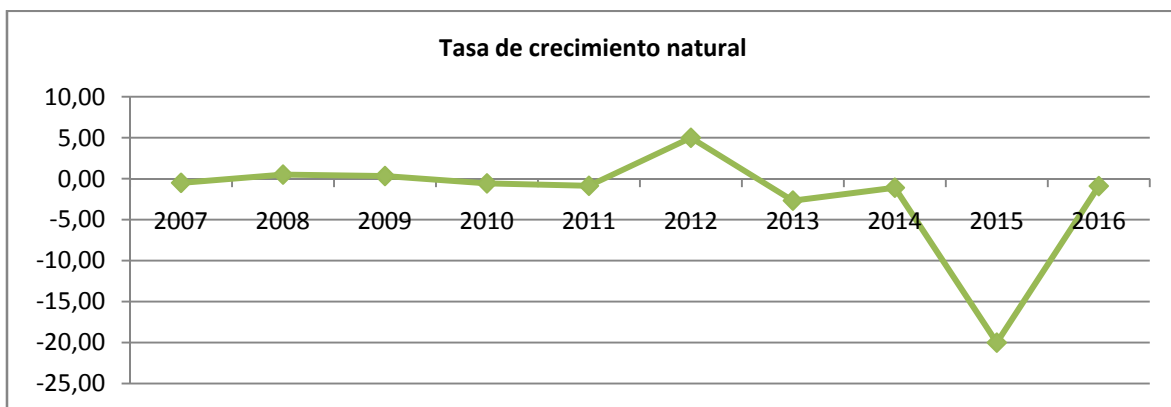
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

En línea con la evolución del conjunto del país se aprecia una tendencia a que ganen más peso los tramos de mayor edad y una bajada del nivel de la población infantil y juvenil. La edad media de la población también tiende a aumentar, pasando de una edad media en el año 2007 de 40.6 años, a una edad media en el año 2017 de 42.76 años.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Padrón Municipal de Habitantes

En cuanto a los movimientos naturales de la población en Villatorres obtienen valores relativamente negativos para los últimos valores de la serie, según las tasas de crecimiento natural.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

Otro aspecto importante en el análisis de una población es el porcentaje de extranjeros respecto a su población autóctona. En el caso del municipio de Villatorres no es un dato relevante a tener en cuenta, ya que no son números muy elevados con respecto a su población total, aunque han ido disminuyendo algo a lo largo de los últimos años, teniendo 115 extranjeros en el año 2017, que representan el 2,6 % de la población total del municipio.

|                 | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Extranjeros     | 94    | 123   | 126   | 90    | 105   | 128   | 148   | 134   | 116   | 107   | 115   |
| Total población | 4.392 | 4.464 | 4.445 | 4.438 | 4.431 | 4.467 | 4.472 | 4.443 | 4.412 | 4.377 | 4.389 |

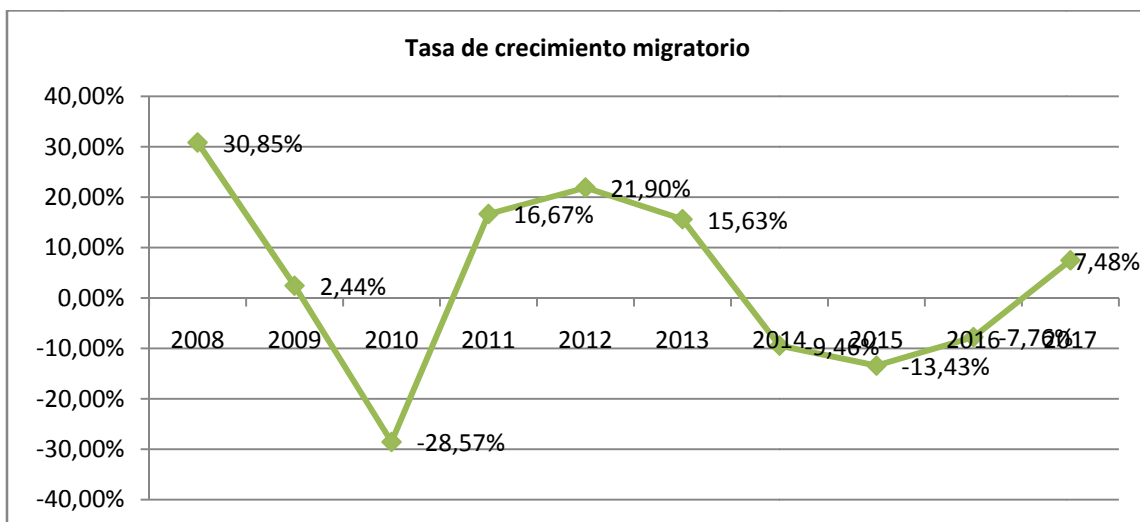
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Padrón Municipal de Habitantes

En el siguiente gráfico se puede observar los diferentes países de origen de la población extranjera.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Padrón Municipal de Habitantes

Del total de movimientos por cambios residenciales en el año 2016, que comprenden migraciones interiores, migraciones exteriores con el resto de España y Migraciones exteriores con el extranjero, obtenidos de la estadística de variaciones residenciales del IECA, a través de la tasa de crecimiento migratorio, se obtiene un valor negativo.



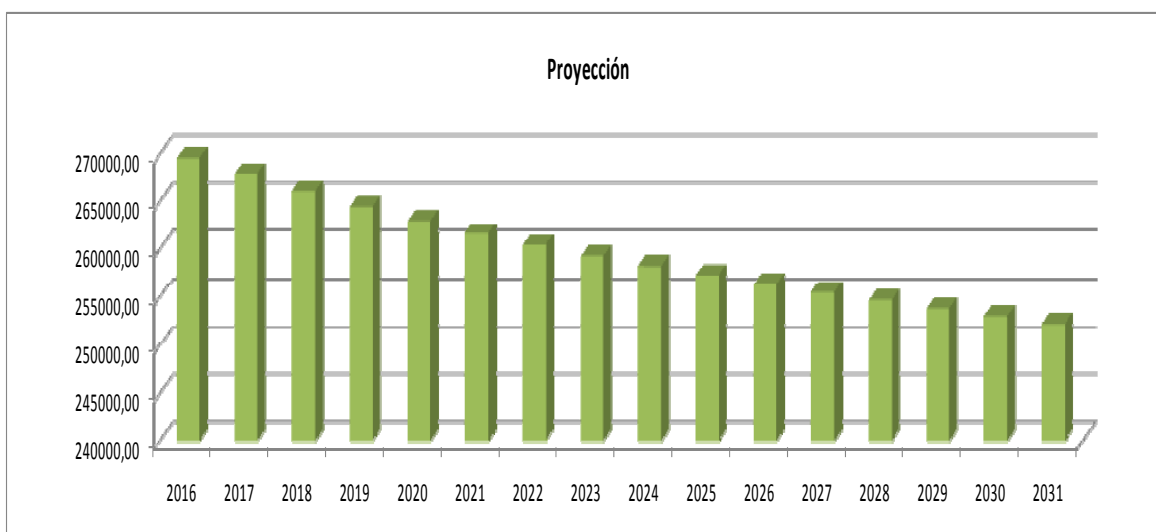
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.



A la vista de todos los datos analizados podemos concluir, por tanto, una evolución negativa del crecimiento poblacional en el municipio de Villatorres.

### **Proyecciones de población**

Para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de Villatorres se han considerado como base las proyecciones de población realizadas por el IECA, expresadas en el gráfico siguiente:



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

El municipio partía de una población en 2007 de 4.392 habitantes hasta alcanzar en la actualidad, en 2016, último dato disponible, de un total de 4.377 personas.

Las proyecciones realizadas para Villatorres están hechas en base a la explotación obtenida a partir de la tabla de Población proyectada para Unidades Territoriales, Andalucía 2016-2031 por el IECA, muestran que para el año 2020 el municipio alcanzaría una población de 4.313. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 4.300, en 2030 alcanzaría una población de 4.287.

Como se puede apreciar en el gráfico de proyección de la población, las variaciones anuales a partir de 2017 mantienen un crecimiento negativo, es decir, que la variación negativa anual será cada vez menor. Así, en 2017 se prevé un crecimiento negativo del 0,669 %, en 2020 un crecimiento negativo del 0,558%, en 2025 un crecimiento negativo del 0,373 % y en 2030 un crecimiento negativo del 0,322 %:

### Variaciones anuales de población

| Año             | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Población       | 269610,14 | 267805,58 | 266090,41 | 264492,81 | 263017,95 | 261669,37 | 260440,64 | 259317,08 |
| Variación anual |           | -0,669%   | -0,640%   | -0,600%   | -0,558%   | -0,513%   | -0,470%   | -0,431%   |

| Año             | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Población       | 258282,45 | 257320,26 | 256406,73 | 255527,50 | 254673,36 | 253838,91 | 253020,98 | 252222,13 |
| Variación anual | -0,399%   | -0,373%   | -0,355%   | -0,343%   | -0,334%   | -0,328%   | -0,322%   | -0,316%   |

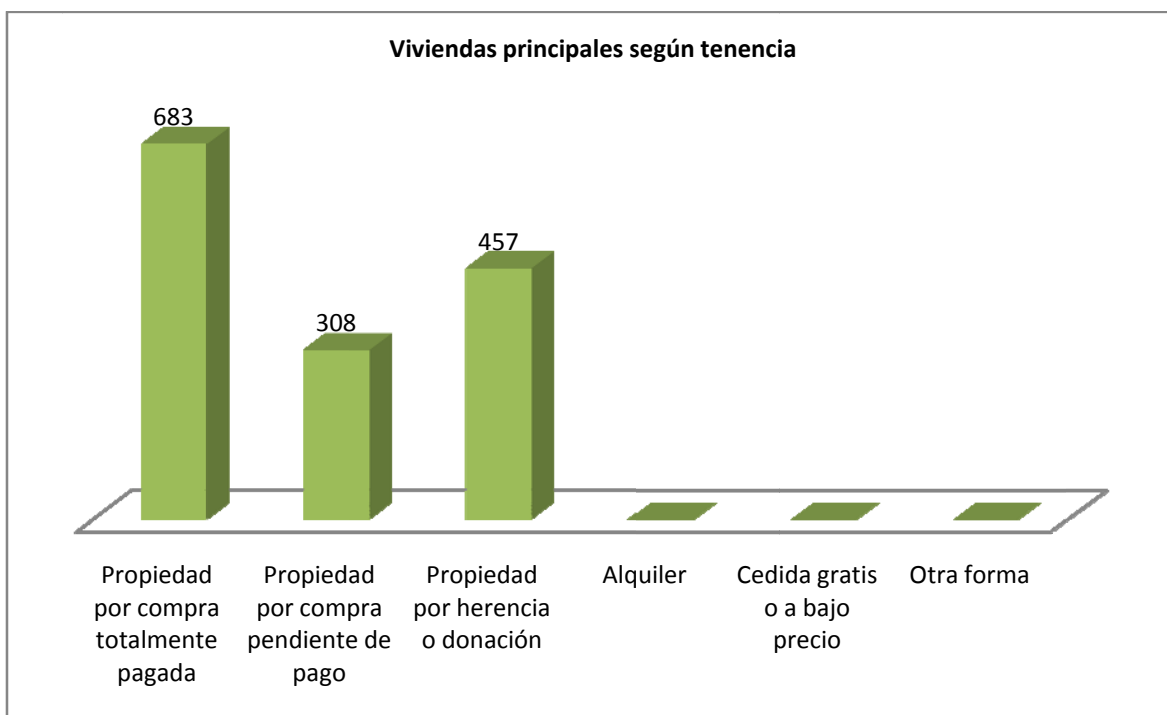
*Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).*

### Proyecciones de hogares

Según datos del censo de población y Vivienda de 2011, la población de Villatorres se agrupaba en un total de 1.678 hogares como vivienda habitual sobre un total de 2.329 viviendas. En relación al tamaño prevalecen los constituidos por 2 personas (485) seguido por los de 3,4, 1 (381, 371 y 334 respectivamente). El número de habitantes por hogar es de 2,60 por hogar.

Por régimen de tenencia existen 683 viviendas principales propias por compra y totalmente pagada y 308 propias por compra, pero con pagos pendientes (hipoteca). Aparecen 457 viviendas propias por herencia o donación y sin datos fiables de las cedidas gracias o a bajo precio u otra forma de adquisición.

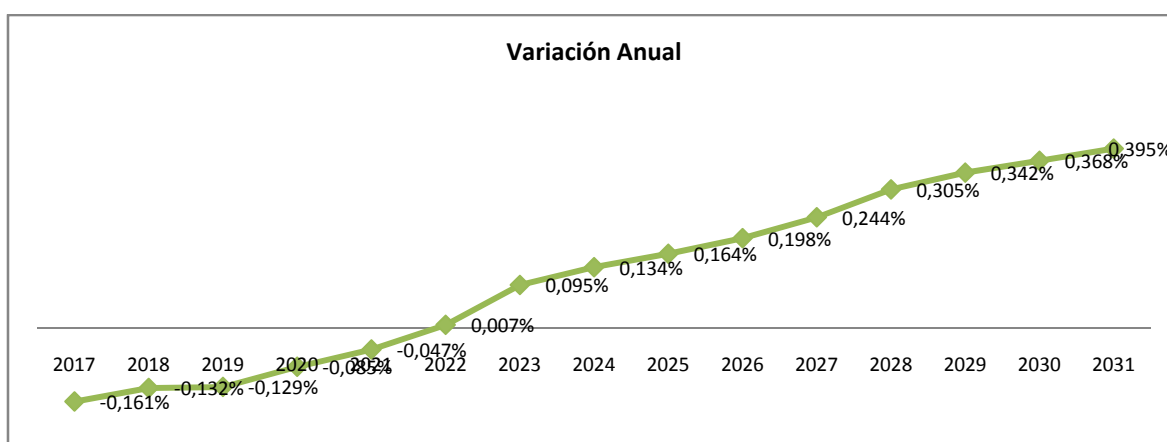
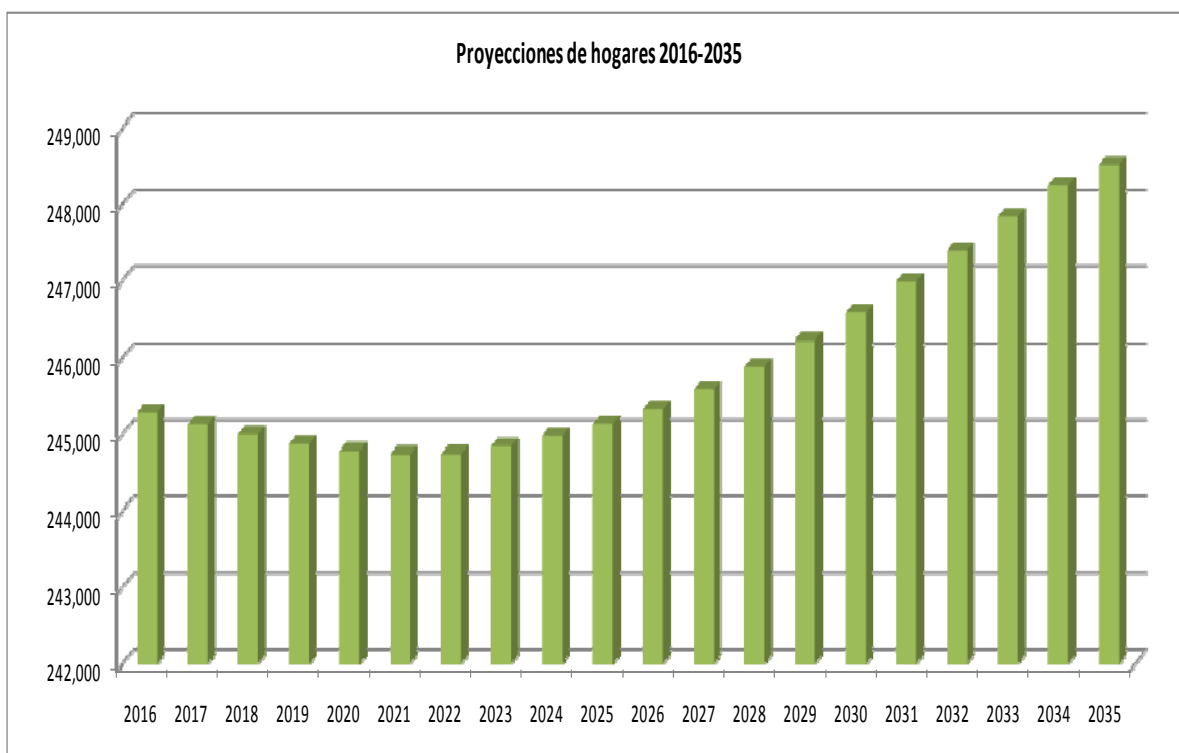
No se refleja en el IECA la distribución de viviendas entre los distintos núcleos de población que componen el municipio de Villatorres.



*Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).  
(\* El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.*

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el IECA cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados.

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2016 a 2035, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

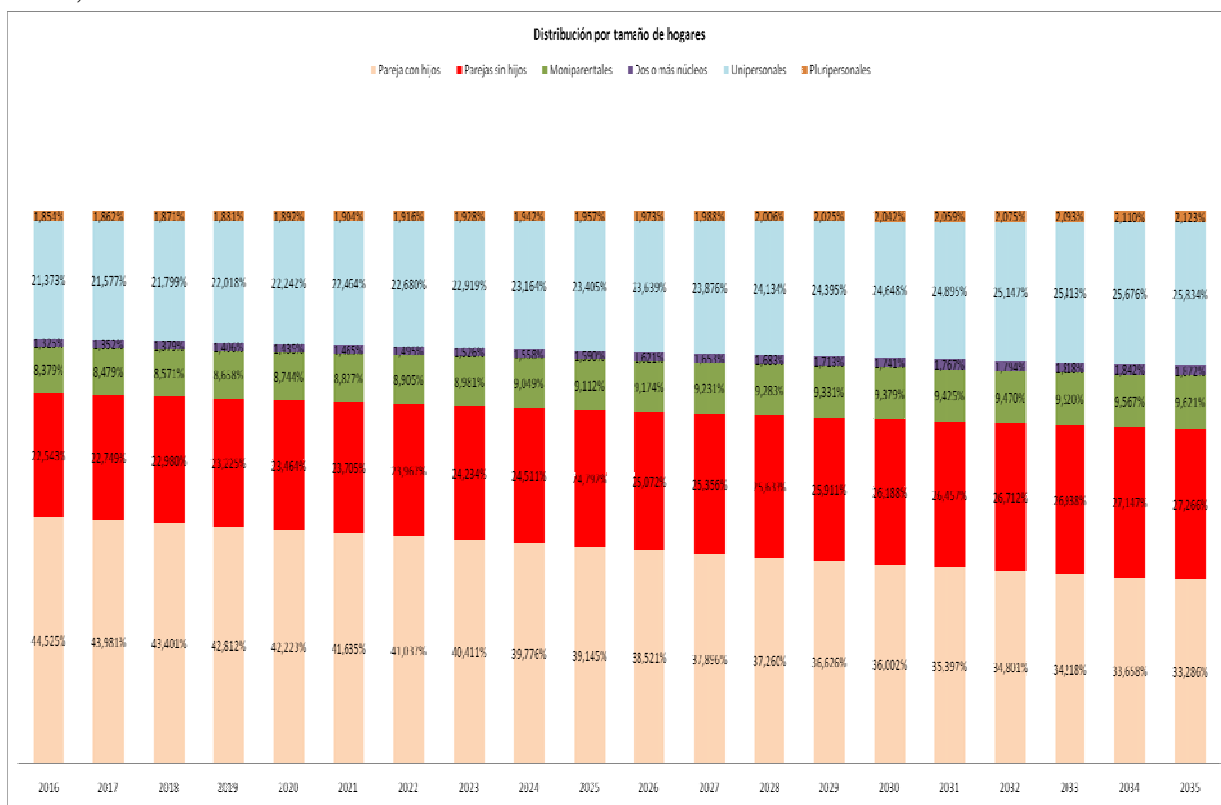
Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares mantiene una tendencia creciente a lo largo de todo el periodo estimado. Si bien esta tendencia es positiva, el ritmo de crecimiento se mantiene más o menos estable del 2016 al 2025, pero acusándose más pronunciadamente a partir de este último hasta el 2035.

En el crecimiento en el número de hogares inferior al ritmo de decrecimiento de la población, influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia, pasando en 2018 de un una previsión de un 21.79 % de hogares con una sola persona al 22.24% en 2020, al 23,40 % en 2025, 24,68 % en 2030 y al 25,83 % en 2035.

En cuanto a la distribución de los tamaños de los hogares, la proyección estimada muestra que el tamaño más frecuente son los hogares de parejas con hijos, aunque se va reduciendo del 43,40 % al 33,28 % a lo largo del período (2018-2035).

En la proyección estimada también se puede observar un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción del número de personas que viven en cada hogar. Así, los hogares de 1 persona suponen en 2016 un 21,37 % del total, a un 25,83 % en 2035. Los hogares de 2 personas que forman pareja también se incrementan, pasando en 2016 de ser un 22,54 % de los hogares, al 27,26 % en 2035.

Por el contrario, los hogares de 3, 4, 5 o más personas, muestran una tendencia decreciente. Dicho descenso es más acentuado a lo largo del período cuanto mayor es el tamaño de los hogares. Los hogares de 3 personas pasan de ser 44,52 % en 2016 al 33,28 % en 2035. Para los hogares de 4 personas las proyecciones señalan un 22,4% en 2016 y un 18,4% en 2035.



*Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).*

## **1.2. Datos de los servicios sociales municipales. La oficina provincial de intermediación hipotecaria**

Los Servicios Sociales Comunitarios, de titularidad y gestión pública, constituyen la estructura básica del nivel primario de servicios sociales. La organización y gestión de estos servicios y sus centros corresponde a las entidades locales de cada territorio, de ámbito municipal o supramunicipal, en el marco de la planificación autonómica y en el ejercicio de las competencias propias en materia de servicios sociales.

Por lo tanto los Servicios Sociales Comunitarios se configuran como el primer nivel de referencia para la valoración de las necesidades, la planificación, la intervención, tratamiento, seguimiento, evaluación de la atención y coordinación con otros agentes institucionales del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, garantizando la universalidad en el acceso al mismo y su proximidad a las personas usuarias, familias, unidades de convivencia y grupos de la comunidad.

El municipio de Villatorres está adscrito al Centro de Servicios Sociales Comunitarios de Mancha Real. Las personas que forman su equipo de trabajo dependen en mayor número al Área de Igualdad y Bienestar Social de la Diputación de Jaén y en menor proporción a la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía. Todos ellos dependen de la Dirección del Centro para el desarrollo del contenido de los programas y la gestión de las prestaciones.

A través de la página Web de la Diputación Provincial de Jaén se pueden consultar las memorias anuales de cada uno de los centros de Servicios Sociales Comunitarios existentes en la provincia, en la que se describen las áreas de actividad, los programas y el balance de las actuaciones, en concreto la última memoria de actividad anual publicada por el Centro de Servicios Sociales Comunitarios de Mancha Real es la referente al año 2016.

De los datos proporcionados por los Servicios Sociales de Villatorres se desprenden las consideraciones que se exponen a continuación.

La vivienda, como necesidad básica de toda persona, siempre ha sido un recurso demandado por los usuarios y usuarias del municipio, si bien este no ha ocupado un lugar preferente entre las demandas atendidas. No obstante, desde este Servicio se han atendido todas las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos que la administración estatal, autonómica y municipal relacionados con el derecho a una vivienda digna que tienen todas las personas.

En este apartado realizaremos pues un análisis de las demandas atendidas desde los Servicios Sociales del municipio durante los últimos años y del perfil demográfico de la población atendida, así como de la necesidad de viviendas manifestadas por sus usuarios y usuarias. Para ello, puesto que no existe un registro municipal en esta materia, se ha contado con la valiosa colaboración de la trabajadora social de Villatorres, siendo necesario hacer constar las siguientes aclaraciones:

- a) A los Servicios Sociales no llegan todas las demandas/necesidades en materia de vivienda.
- b) Las consultas básicas de información puntual habitualmente no se registran en el sistema por lo que esta demanda de información se pierde.
- c) Las consultas en materia de rehabilitación de viviendas se dirigen directamente a la concejalía de urbanismo y por tanto no quedan registradas en los Servicios Sociales.

Las demandas atendidas sobre el sistema vivienda en los últimos años, donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, VPO, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro son las siguientes:

| <b>Demandas</b>  | <b>Intervenciones</b> |
|--|-----------------------|
| Información/ Derivación sobre sistema de vivienda social | 20                    |
| Información/Derivación sobre VPO                         | 15                    |
| Información/Derivación sobre programa de alquileres      | 30                    |

Entre las demandas de adecuación de las viviendas para su adaptación a las necesidades de sus propietarios o inquilinos se encuentran las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar, que son aquellas que responden a las necesidades de aquella parte de la población que por motivo de edad o discapacidad necesitan de adecuar sus vivienda para facilitarles la autonomía en su propio hábitat. Reciben para ello subvenciones de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales. Solo se recogen en la siguiente tabla las demandas de las que tiene constancia el municipio, no se disponen de datos de la Delegación de la Consejería de Fomento y Vivienda de Jaén a este respecto:

| Demandas  | Intervenciones |
|---|----------------|
| Información/derivación sobre adaptación funcional del hogar | --             |
| Información/derivación sobre eliminación de barreras        | --             |

Otros datos proporcionados por los Servicios Sociales municipales a tener en cuenta son los recogidos para necesidades de vivienda por varias causas, como son la emancipación, el desahucio, la rehabilitación y la infravivienda. Los casos de los que se tienen constancia se muestran en la siguiente tabla.

| Causas         | Casos |
|----------------|-------|
| Emancipación   | 15    |
| Desahucio      | -     |
| Rehabilitación | 44    |
| Infravivienda  | -     |

### **La Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.**

La Diputación Provincial de Jaén, con fecha 28 de julio de 2017, ha procedido a la suscripción de un Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jaén para la atención de una Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria y la Asistencia Jurídica a los retornados españoles en materia de tributación por pensiones devengadas en el extranjero.

Este servicio de mediación extrajudicial nació en el año 2012. Se trata de un servicio de apoyo, asesoramiento e intermediación en materia de ejecuciones hipotecarias dirigido a personas con dificultades para hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios y que se encuentran en riesgo de perder su domicilio habitual o aquellas con escasos recursos frente a los abusos que produce la denominada cláusula suelo de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, siempre que éste recaiga sobre su vivienda habitual.

También incluye la asistencia jurídica a los emigrantes retornados en materia de tributación por las pensiones devengadas en el extranjero debido a las actuaciones seguidas por la Agencia Tributaria sobre el particular.



Se adjunta Anexo en el que se detalla los requisitos a cumplir por los beneficiarios y la forma de presentación de las solicitudes.

### **1.3. Colectivos en riesgo de exclusión social. Inmigración**

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo pretenden detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social.

Actualmente, en el municipio de Villatorres no existe un colectivo vulnerable en situación de riesgo de exclusión social, sólo aparecen algunos casos muy concretos de los cuales ya están en conocimiento los Servicios Sociales Municipales.

## **2. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA**

### **2.1. Registro municipal de demandantes de vivienda protegida.**

La Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía desarrolla el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas personas han de acreditar estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de los que disponen las Administraciones Públicas Andaluzas para impulsar políticas efectivas en materia de vivienda. Entre dichos instrumentos se encuentran los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo, artículos 12 y 13, y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, artículo 16 de la Ley1/2010.

Las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la Ley 1/2010.

Dichos Registros son por tanto instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, siendo obligación de los Ayuntamientos la de crear y mantener los citados Registros de manera permanente y cuya regulación se recoge en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dentro de este marco normativo, el Ayuntamiento de Villatorres elaboró y aprobó la ordenanza municipal reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número 58 de fecha 25 de marzo de 2015.

En todo lo no previsto en dicha Ordenanza, tal y como se indica en su Disposición Adicional Primera, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica. Se plantea la necesidad y conveniencia de revisar periódicamente esta ordenanza para adaptarla a normativa.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (en adelante RPMDVP), se actualizará de forma automática todos los meses. Con los datos que proporciona la herramienta informática que la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto a disposición de los Ayuntamientos para la gestión de sus respectivos Registros se obtiene información actualizada sobre la demanda de vivienda, permitiendo así a la Administración Local y a la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo para satisfacer las necesidades detectadas en cada municipio.

Para interpretar la información que de aquí se extrae, es necesario mencionar que este Registro sólo contempla la demanda de vivienda protegida, no se identifica la necesidad de realizar obras de rehabilitación, adecuación, conservación o habitabilidad del demandante que reflejen sus necesidades reales respecto de su satisfacción con su vivienda habitual.

Por tanto, para poder obtener datos en materia de rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes, el Ayuntamiento de Villatorres ha difundido entre su población una encuesta que pretende ir un paso más allá, en un intento de valorar, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones, régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

Se prevé que aumente el número de inscripciones en el Registro tras la difusión y exposición pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP para que resulte un instrumento eficaz de cara a la evaluación de las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

### **3. NECESIDADES GENERALES DE VIVIENDA**

#### **3.1. Estados de las solicitudes y régimen de tenencia.**

Actualmente hay 12 inscripciones vigentes en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Villatorres.

De las necesidades expuestas en las solicitudes se pueden extraer las siguientes conclusiones, únicamente dos demandantes solicitan el alquiler de vivienda protegida como régimen, dividiéndose todas las demás solicitudes entre propiedad y alquiler con opción a compra, o las dos opciones conjuntas. Una de las solicitudes no solicita ningún régimen de tenencia en especial.

#### **3.2. Ingresos familiares de los demandantes.**

Los ingresos de los demandantes de vivienda protegida se adecúan al régimen de acceso solicitado así como si pertenecen a algún grupo de especial protección.

#### **3.3. Criterios de Adjudicación**

Los demandantes a los que se les adjudicará una vivienda protegida han de cumplir de forma previa las siguientes condiciones, establecidas en el artículo 8.1 de la Ordenanza Reguladora:

- a) El demandante ha de estar inscrito en el Registro Público de demandantes.
- b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.
- c) Estar empadronado en el municipio.

Una vez verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiere, de acuerdo con la baremación resultante según los criterios establecidos en el mismo artículo 8 de la citada ordenanza reguladora. (Se

adjunta copia de la ordenanza en anexo al presente documento de información y diagnóstico).

El procedimiento de adjudicación de vivienda protegida está regulado en el artículo 9 de dicha Ordenanza.

Hay que dejar señalado, que los grupos de especial protección que figuran en el artículo 8 de la ordenanza no coinciden con los expuestos en el artículo 5 del Decreto 141/2016, por el que se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, establece que los grupos de especial protección son los siguientes:

- a) Las personas jóvenes menores de 35 años y las mayores de 65 años.
- b) Las personas con discapacidad y las personas en situación de dependencia,
- c) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre.
- d) Las familias monoparentales.
- e) Las unidades familiares con menores a su cargo.
- f) Las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares.
- g) Las víctimas de la violencia de género.
- h) Las personas emigrantes retornadas.
- i) Las personas inmigrantes en situación de exclusión social.
- j) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional.
- k) Las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- l) Las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social.
- m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
- n) Las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

Por todo lo expuesto, se recomienda la revisión de la citada ordenanza reguladora.

#### **4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.**

Los tipos de vivienda protegida son los siguientes:

##### **VPP: Viviendas de Promoción Pública**

Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

##### **VPA: Viviendas de Promoción Autonómica**

Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Se trata de viviendas de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

##### **CV Y AD: Compraventa y Acceso Diferido**

Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario, tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.

De los datos estadísticos obtenidos de la página Web de la Consejería de Fomento y Vivienda el número de viviendas de promoción pública, en sus distintas categorías son los siguientes:

| VPP | VPA | CV y AD |
|-----|-----|---------|
| 0   | 0   | 0       |

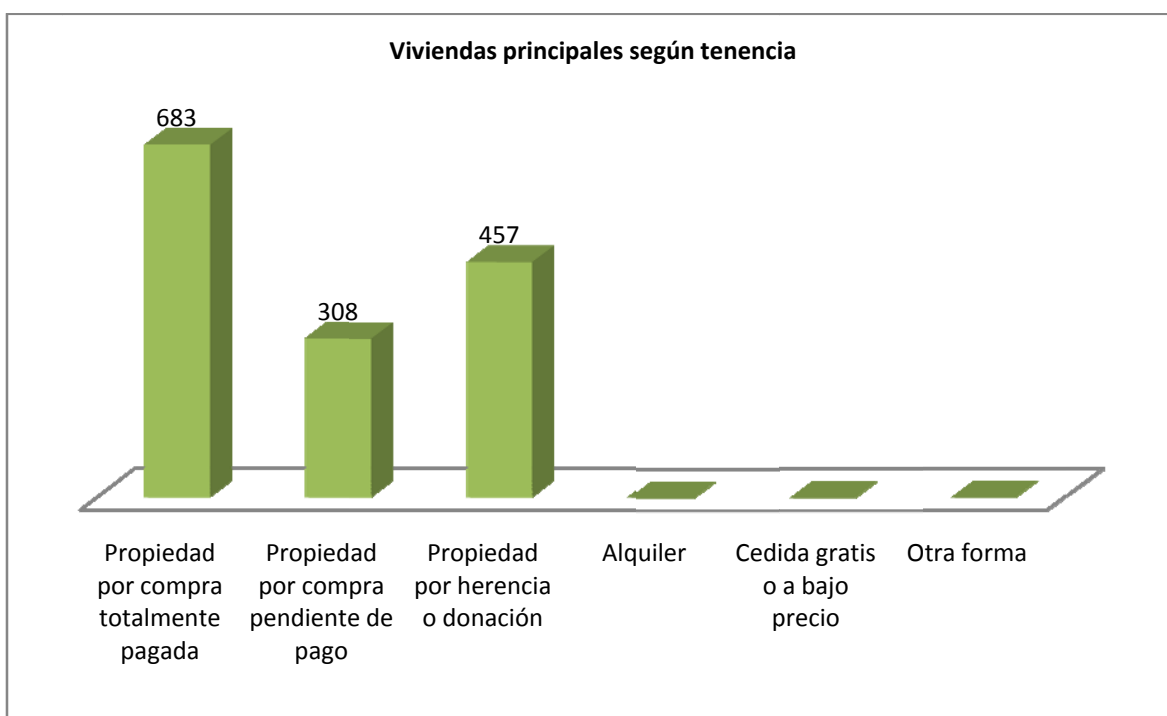
Conviene recordar que los datos reflejados en la tabla anterior son los obtenidos de la página Web de la Consejería de Fomento y Vivienda, estos datos han sido contrastados con los servicios municipales del Excmo. Ayuntamiento de Villatorres.

##### **Régimen de tenencia de las viviendas. Cesión de uso, alquiler y propiedad**

De los datos extraídos del censo de 2011, el régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio de Villatorres es propiedad por compra. Un 73,91% de las viviendas principales están adquiridas por compra. El 15,79 % del porcentaje de las

viviendas, son arrendadas o se encuentran cedidas gratis o a bajo precio. De las compradas el 50,9 % se han pagado totalmente y el 49,1% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito.

Las viviendas con préstamo hipotecario representan un 36,3% sobre el total de las viviendas. El número de viviendas en propiedad por herencia o donación, es de 241 viviendas y los datos existentes sobre el porcentaje de las viviendas cedidas gratis, a bajo precio u otras formas de tenencia forman el 15,79% del total de viviendas.



*Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.*

Dentro de las viviendas adquiridas por compra sería importante poder resaltar el dato por rango de edad, para saber sobre qué población incide la deuda hipotecaria, el porcentaje por rango de edad de las personas que tiene completamente pagada la vivienda, las viviendas heredadas o legadas y las viviendas de alquiler. No obstante, no se puede facilitar la información correspondiente al número de viviendas según régimen de tenencia por rango de edades, ya que el tamaño de muestra para el municipio de Villatorres no es suficiente y presenta alto error de muestreo, según explicación facilitada por el IECA.

**Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas.  
 Detección de situaciones anómalas de uso.**

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de Villatorres, hemos solicitado la información disponible en determinados

organismos públicos y recabado poca información de organismos privados por la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito, y la oferta de vivienda en el municipio, con un análisis específico sobre la vivienda protegida que se desarrolla en el punto siguiente.

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica, algunos expertos consideran que ya ha llegado el momento para el inicio de cierta recuperación del sector inmobiliario.

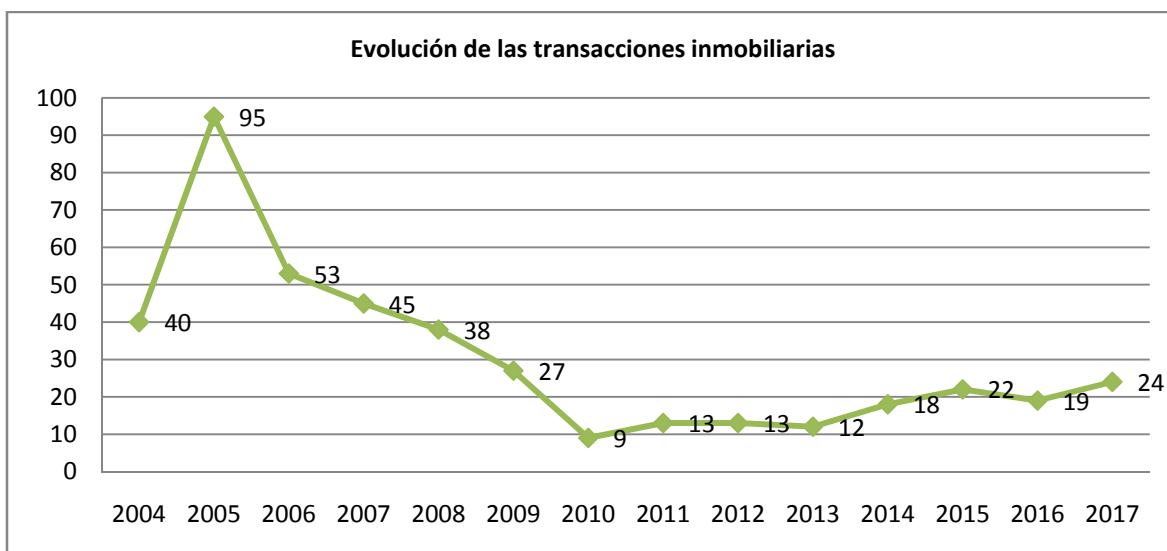
Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Villatorres, se observa que el mercado, excepto en determinados años, evoluciona negativamente de manera progresiva desde el año 2004 hasta 2010, siendo este año 2010 con 9 transacciones el año más bajo de la serie analizada. En el año 2005 se alcanzó el mayor número de ellas, llegando a tener 95 transacciones. Desde el año 2014 se atisba una leve recuperación.

En el cuadro siguiente se observa claramente la tendencia negativa del mercado inmobiliario en el municipio de Villatorres:

| <b>Año</b>  | <b>Viviendas totales</b> | <b>Vivienda nueva</b> | <b>Vivienda de segunda mano</b> | <b>Vivienda libre</b> | <b>Vivienda protegida</b> |
|-------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>2004</b> | 40                       | 11                    | 29                              | 38                    | 2                         |
| <b>2005</b> | 95                       | 23                    | 72                              | 85                    | 10                        |
| <b>2006</b> | 53                       | 14                    | 39                              | 52                    | 1                         |
| <b>2007</b> | 45                       | 6                     | 39                              | 44                    | 1                         |
| <b>2008</b> | 38                       | 15                    | 23                              | 38                    | 0                         |
| <b>2009</b> | 27                       | 14                    | 13                              | 27                    | 0                         |
| <b>2010</b> | 9                        | 3                     | 6                               | 9                     | 0                         |
| <b>2011</b> | 13                       | 3                     | 10                              | 12                    | 1                         |
| <b>2012</b> | 13                       | 1                     | 12                              | 13                    | 0                         |
| <b>2013</b> | 12                       | 1                     | 11                              | 12                    | 0                         |
| <b>2014</b> | 18                       | 1                     | 17                              | 18                    | 0                         |
| <b>2015</b> | 22                       | 0                     | 22                              | 22                    | 0                         |
| <b>2016</b> | 19                       | 2                     | 17                              | 19                    | 0                         |
| <b>2017</b> | 24                       | 1                     | 23                              | 24                    | 0                         |

Fuente: Ministerio de Fomento

El anterior cuadro se muestra también en forma de gráfico para mejor comprensión de los datos obtenidos y poner en relieve la tendencia bajista del mercado inmobiliario, aunque en los últimos años se observa una ligera tendencia de recuperación.



Fuente: Ministerio de Fomento

## 5. ASPECTOS A ANALIZAR DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 2.329 viviendas. De las cuales 1.678 son viviendas habituales, 386 viviendas secundarias y 265 viviendas están vacías.

| Viviendas principales | Viviendas secundarias | Viviendas vacías | Viviendas totales |
|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| 1.678                 | 386                   | 265              | 2.329             |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas 2011 del INE.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un incremento de 188 viviendas principales o habituales y un aumento de 148 respecto de las viviendas secundarias o vacacionales. De otro lado, encontramos con un aumento total de 237 viviendas, también las viviendas vacías disminuyen de manera significativa con respecto a las existentes en 2001 con 85 viviendas vacías menos.



|                   | Viviendas principales | Viviendas secundarias | Viviendas vacías | Viviendas totales |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| <b>Censo 2001</b> | 1.490                 | 238                   | 350              | 2.092             |
| <b>Censo 2011</b> | 1.678                 | 386                   | 265              | 2.329             |

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas 2001-2011 del INE

No disponemos de los datos del INE para el 2018 del número total de viviendas familiares. Una vivienda se considera familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas en general, que no constituyen un colectivo. Las viviendas familiares se denominan principales si constituyen la residencia habitual de alguna persona.

En cuanto a la distribución de la población en el municipio, la mayor parte del parque de vivienda, al igual que la población, se localiza entre los núcleos de Villargordo, Torrequebradilla y Vados de Torralba. Tan solo 17 personas residen en viviendas aisladas y núcleos diseminados por el resto del término municipal:

| <b>Población por unidad poblacional</b> |            |
|---|------------|
| Núcleo                                  | Diseminado |
| 4.372                                   | 17         |

Fuente: INE. Nomenclátor: Núcleos de población y diseminado

En cuanto a las parcelas catastrales urbanas del municipio las estadísticas arrojan los siguientes datos:

| <b>Número de parcelas catastrales urbanas</b> |                     |       |
|---|---------------------|-------|
| Solares                                       | Parcelas edificadas | Total |
| 842   | 3658                | 4500  |

| <b>Superficie parcelas catastrales (m<sup>2</sup>)</b> |                     |            |
|--|---------------------|------------|
| Solares  | Parcelas edificadas | Total      |
| 15.691,44(*)   | 103.665,50          | 119.356,94 |

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales

(\*) Lo que catastro considera como solar, no se corresponde con la categoría urbanística de solar. Los cuales pueden ser vistos en el plano número 06 del presente documento.

Hay que volver a incidir en que no constan registros oficiales en el IECA ni en el INE de los anteriores datos que diferencien los núcleos de población que componen Villatorres.

## **Análisis general sobre el estado de conservación del parque de viviendas de Villatorres**

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página Web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), se elabora un primer diagnóstico sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Villatorres.

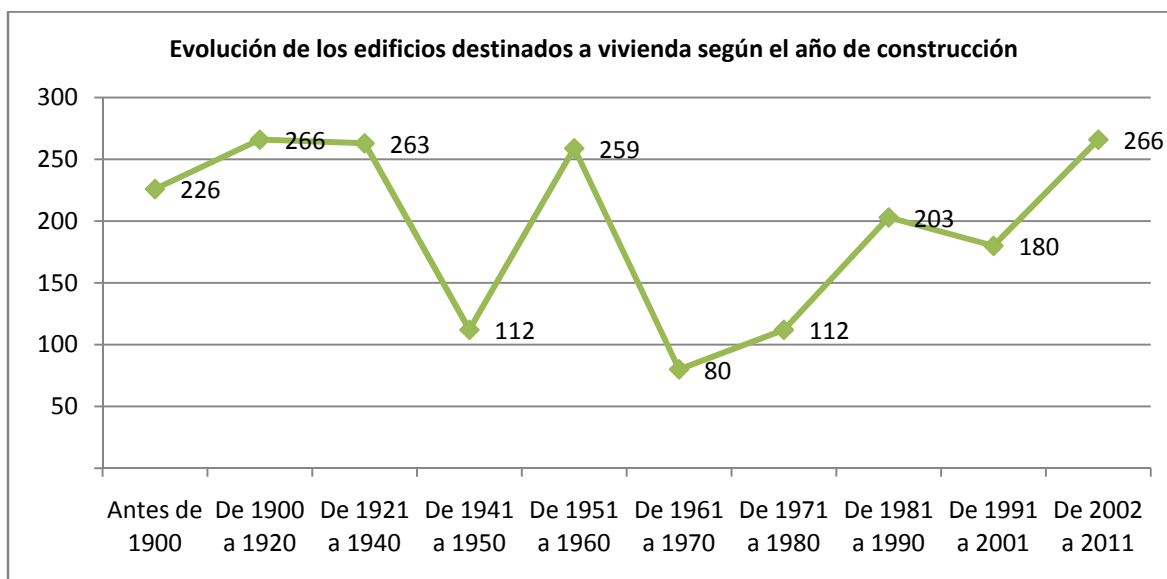
El parque de vivienda de Villatorres presenta un buen estado de conservación, siendo en la década de los años 90 en la que se construyeron la mayoría de las edificaciones.

| <b>Estado de conservación de los edificios</b> |                  |      |         |
|--|------------------|------|---------|
| Bueno  | Con deficiencias | Malo | Ruinoso |
| 1.877  | 61               | 20   | 9       |

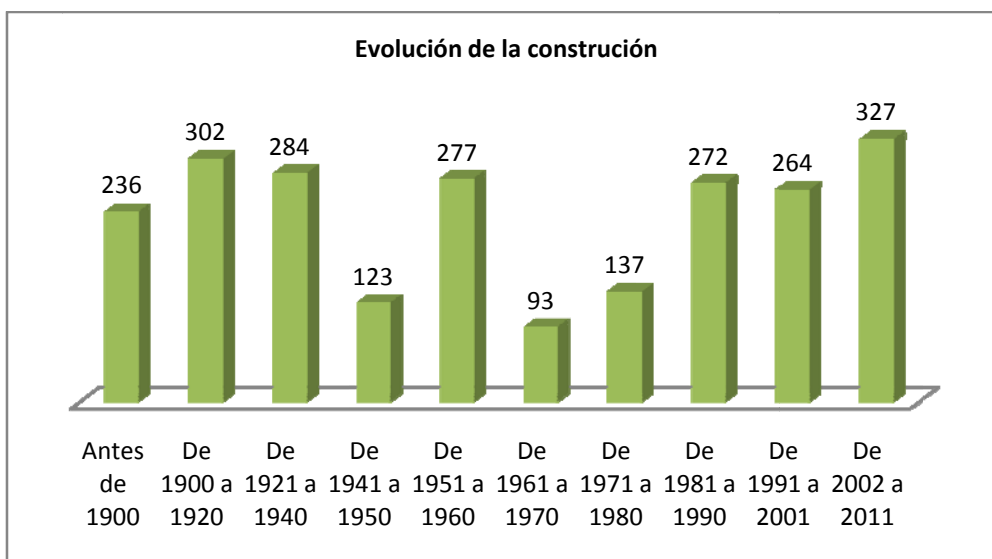
Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

En el Plano 07 de “Clasificación de las viviendas por antigüedad según datos de Catastro” se muestra como se distribuyen las viviendas por años de construcción, localizándose las más antiguas en el casco antiguo de Villargordo.

En líneas generales el estado de conservación del parque de viviendas es bueno, tal y como se puede observar en el Plano 8 de “Estado de conservación de las viviendas según catastro”, puesto que fue en la década de los años 90 en la que se construyeron el mayor número de ellas, lo que significa que también han sido objeto de rehabilitación y reformas. La evolución se expresa en el gráfico siguiente:



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Viviendas 2011.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Densidad de viviendas y tipología edificatoria

El planeamiento vigente en Villatorres es el PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento de Villatorres, aprobado definitivamente por el Pleno de la corporación en fecha 16 de Julio de 2010. Partiendo de esta norma en conjunto con las NNSS aprobadas en noviembre de 1991, podemos realizar la siguiente zonificación que se establece para el suelo urbano de Villatorres:

#### a) Suelo Urbano

El documento de adaptación de las NNSS de Villatorres establece seis zonas diferenciadas de uso residencial dentro de suelo urbano, las cuales denomina como 1, 2 y 3, 4, 5 y 6. Dichas zonas vienen delimitadas de forma gráfica en el plano 11 denominado “Usos, Densidades, y Edificabilidades Globales por Zonas en Suelo Urbano y Urbanizable”

La zona AH-1 que corresponde con la delimitación del casco histórico de Villargordo, estando comprendida por las calles y plazas más próximas a los edificios más singulares del municipio en torno a la Plaza de la Constitución. Tiene una densidad de vivienda estimada según lo estipulado en el documento de Adaptación parcial de las NNSS de 16 viviendas/hectárea.

La Zona AH-2 se corresponde con el ensanche y expansión de Suelo Urbano de Villargordo, siendo casi el resto del suelo urbano, coincidiendo con los desarrollos de las NNSS de Villatorres, tiene una densidad según las NNSS de 14 viviendas/hectárea.

La Zona AH-3, que se corresponde con la zona de viviendas unifamiliares, se ubica en un pequeño sector al sur del núcleo de población de Villargordo, lindando con el SUNC-4 cuya densidad de vivienda es de 40 viviendas hectárea.

La Zona AH-4 se corresponde con la zona industrial al noreste del núcleo de Villargordo, lindando con el SUNC-7.

La Zona AH-5, que se corresponde con el núcleo urbano de Torrequebradilla, con una densidad de vivienda de 15 viviendas hectárea.

La Zona AH-6 se corresponde con el núcleo urbano de Vados de Torralba, con una densidad de vivienda de 10 viviendas hectárea.

**b) Suelo Urbanizable**

En esta zona se dejan con uso residencial los Sectores SUNC 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 8 (Torrequebradilla), 9 (Torrequebradilla) y 10.

Las densidades de vivienda establecidas para las citadas unidades y sectores vienen igualmente establecidas en la memoria de la adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Villatorres así como en el anteriormente expresado plano 11 denominado “Usos, Densidades, y Edificabilidades Globales por Zonas en Suelo Urbano y Urbanizable”

La densidad establecida es la siguiente:

| Sector Adp      | Densidad Viv/Ha | Superficie M2 | Total viviendas | Total habitantes |
|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------|
| SUNC-1          | 40              | 8.985         | 36              | 86               |
| SUNC-2          | 40              | 6.925         | 28              | 66               |
| SUNC-4          | 40              | 11.490        | 44              | 105              |
| SUNC-5          | 40              | 20.250        | 81              | 194              |
| SUNC-6          | 40              | 5.250         | 21              | 50               |
| SUNC-9          | 40              | 35.855        | 143             | 344              |
| SUNC-8 (TORREQ) | 40              | 30.795        | 123             | 296              |
| SUNC-10         | 40              | 6.915         | 28              | 66               |
| TOTAL           |                 |               |                 | 1.145            |

La densidad de viviendas estimada para esta zona es de 40 viviendas/hectárea, en todos los sectores.

En cuanto a la densidad de viviendas, se define esta como el nº de viviendas por hectárea. Los niveles establecidos por el artículo 10.1.A) d) de la LOUA son:

- Densidad muy baja: 5 ó menos viviendas por hectárea.
- Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
- Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
- Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
- Densidad alta: más de 50 y hasta 70 viviendas por hectárea.
- Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

Por lo expuesto, se puede establecer que en Villatorres existe una densidad media en todo el municipio, de conformidad con los propios parámetros de la LOUA.

Gráficamente, la estimación de viviendas tanto para el suelo urbano consolidado como para los nuevos crecimientos residenciales previstos se muestra en el Plano 03 de “Densidad de viviendas”

En cuanto a la **tipología edificatoria**, la casa tradicional es la articulada en torno a un pasillo central que conectaba la puerta de entrada con la de un corral, normalmente situado al fondo, cuyo uso predominantemente era para la guarda de animales y aperos relacionados con la agricultura, la ganadería y la caza.

La estructura se basa en varias crujías paralelas a fachada, formadas por muros portantes, habitualmente de mampostería careada y barro o mortero. También se encuentran tapiales y fábrica de ladrillo de tejar, aunque son menos comunes. Interiormente se revisten con enlucidos, dejando la fachada vista en muchas ocasiones cuando se trata de fábrica de mampostería. Los techos se ejecutan con rollizos de madera sobre las que se cruzan tilos y tablas, siendo habituales los cielos rasos de cañizo enlucidos y encalados. Por encima presentan una capa de barro, y se terminan con solado de barro o una simple capa de mortero fratasado.

La vivienda tradicional de mejor calidad repite el mismo esquema pero con dos plantas y cámara, utilizando la planta alta para situar los dormitorios. En los casos en los que el solar permite doble fachada, se utiliza la principal como acceso para los habitantes y la trasera abriendo directamente a las cuadras y corrales. En estas zonas es donde

habitualmente se situaban las letrinas, fuera del volumen principal de vivienda. Todas las edificaciones, no obstante, no sobrepasan las dos plantas de altura.

Aunque la estructura de la vivienda tradicional aún se mantiene, lo cierto es que prácticamente la totalidad de las mismas han sido objeto de reforma para su adecuación a las necesidades y circunstancias actuales.

En los últimos años surge un nuevo tipo de vivienda, herencia del tradicional, pero adaptada a las necesidades actuales y cuyo programa no está ya tan vinculado a las actividades agrarias o ganaderas. En lo referente a la tipología residencial característica de Villargorno, Torrequebradilla y Vados de Torralba, predomina de forma clara la edificación de viviendas unifamiliares formando manzana cerrada.

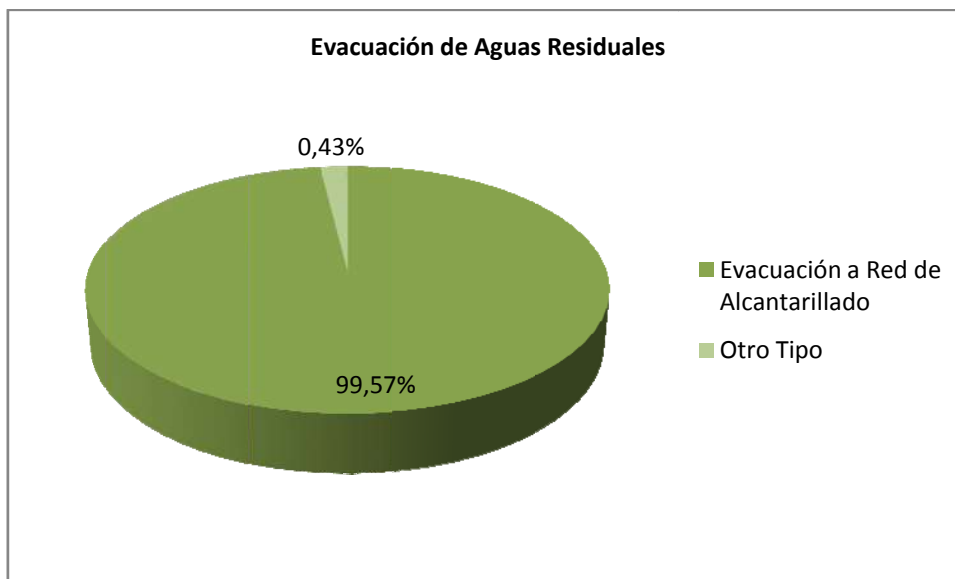
### **Instalaciones y servicios de los edificios.**

En este punto se analizan a nivel estadístico el estado de las instalaciones y servicios de los que disponen las viviendas en Villatorres obtenidos del IECA. Puesto que los gráficos que se exponen a continuación se expresan en función del porcentaje de viviendas, conviene recordar que el número total de viviendas censadas en el año 2011 asciende a 2.329 viviendas, de las cuales 1.678 son viviendas habituales, 386 viviendas secundarias y 265 viviendas están vacías.

| <b>Viviendas principales</b> | <b>Viviendas secundarias</b> | <b>Viviendas vacías</b> | <b>Viviendas totales</b> |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1.678                        | 386                          | 265                     | 2.329                    |

### **Evacuación de Aguas Residuales.**

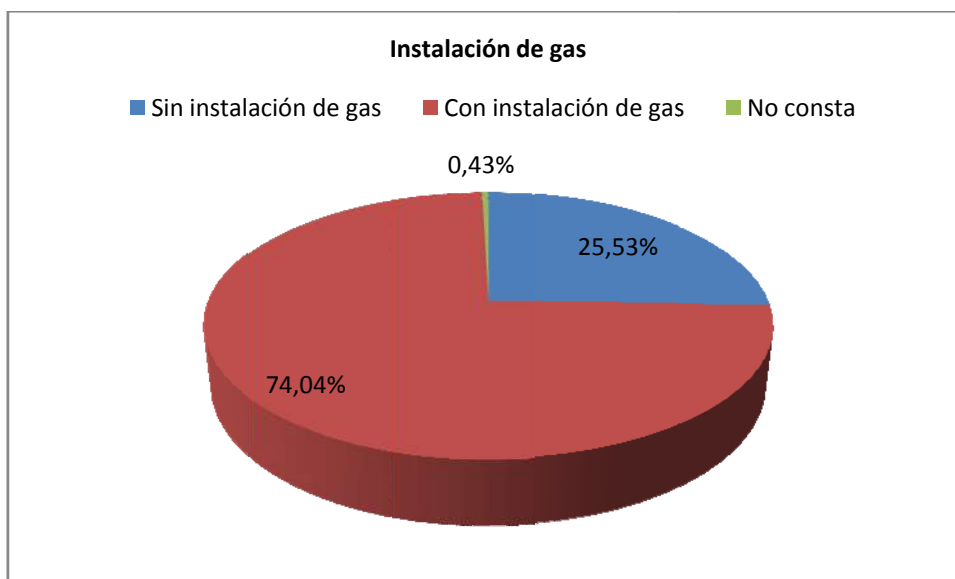
De los datos extraídos del Censo de Población 2011 del Instituto Nacional de Estadística cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal el 99,57 %, siendo tan solo 0,43 % de ellas las que disponen de otro sistema de evacuación como son fosas sépticas o sistemas autónomos.



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación de Gas

Del total de las viviendas censadas en el año 2011, el 74,04% de las viviendas disponen de instalación de gas, un 25,53 % de las viviendas no disponen de la citada instalación y del resto se carecen de datos con respecto al suministro de gas.



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación de Tendido Telefónico

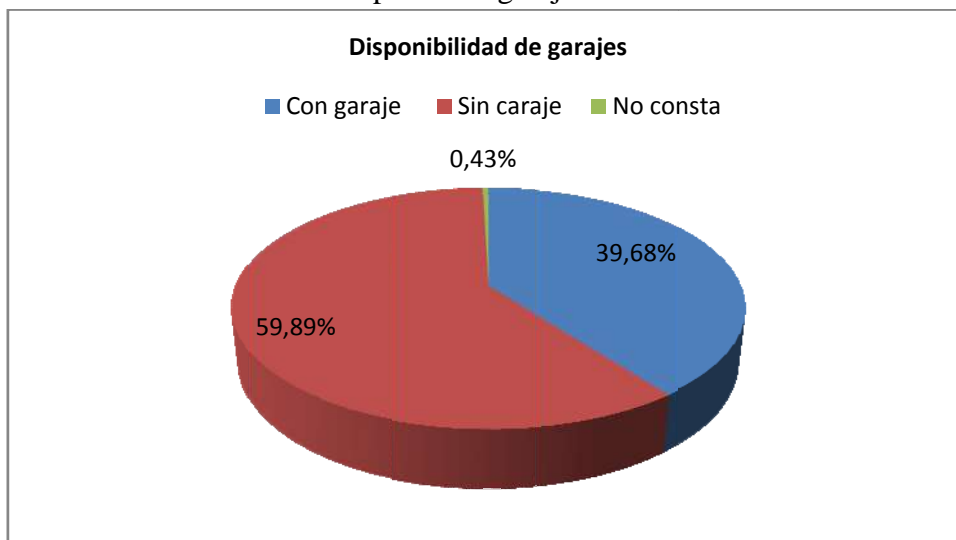
De las viviendas censadas en el año 2011, son aproximadamente 99,57 % las que disponen de línea de teléfono, lo que supone que también podrán tener acceso a Internet por cable dependiendo de la disponibilidad que de este servicio oferten las compañías suministradoras en el municipio.



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Garajes

Del parque de vivienda existente, las viviendas que disponen de garajes o cochera para vehículos que representan un 39,68 % del total. Por lo tanto, un 60,32 % de los edificios destinados a vivienda no disponen de garaje.



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.



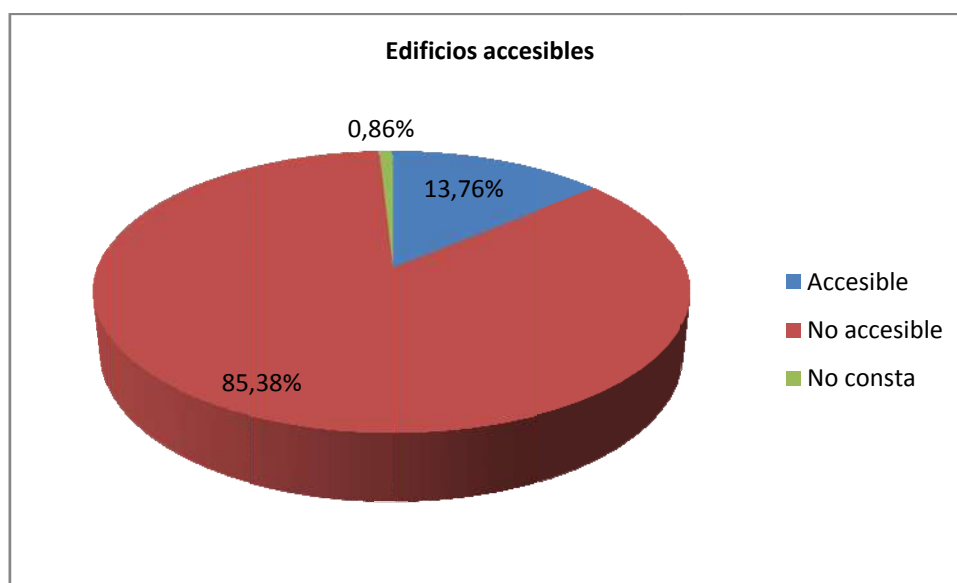
## Edificios Adaptados

De un total de 2.329 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda, la mayor parte de estos 1988 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad.

Garantizar la accesibilidad universal es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas por igual independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

## **Detección de infravivienda. El mapa de infravivienda de Andalucía**

Según datos del año 2011 del IECA sobre estado de conservación de los edificios, en Villatorres se obtienen los siguientes datos:

| <b>Bueno</b> | <b>Con alguna deficiencia</b> | <b>Malo</b> | <b>Ruinoso</b> |
|--------------|-------------------------------|-------------|----------------|
| 2.705        | 189                           | 42          | 9              |

*Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.*

Según la información proporcionada por los Servicios Municipales, hay constancia de muchas demandas atendidas en relación con la rehabilitación de viviendas para adecuarlas funcionalmente con motivo principal basado en la antigüedad de las mismas. No presentando problemas de infravivienda o chabolismo.

De los datos extraídos del IECA en el municipio de Villatorres en relación a número total de viviendas censadas; existirían 9 vivienda en estado ruinoso además habría 42 viviendas en mal estado, que contrastado con los datos de los servicios sociales, si arroja una cierta concordancia en cuanto a rehabilitación con 44 consultas relacionadas, si bien no existe esta misma sintonía entre los datos si nos referimos a infravivienda.

Por lo que de las viviendas de las que se tiene conocimiento en el Excmo. Ayuntamiento de Villatorres, no tienen patologías importantes como para ser consideradas en situación de infravivienda, ya que no presentan graves déficits en las condiciones mínimas necesarias de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad.

No obstante, se ha realizado con datos actualizados con base catastral un cribado sobre calidad de vivienda que se ha plasmado en el plano 06 del presente documento denominado “Registro de solares y ruinas”, que deberán ser considerados para su incorporación, si procede, al mapa urbano de Infravivienda de Andalucía.

### **El mapa urbano de Infravivienda de Andalucía.**

Se define como un instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, que tiene por objeto servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

La identificación de las situaciones de infravivienda es contenido mínimo del Plan Municipal de Villatorres. De esta forma se podrán financiar actuaciones de rehabilitación promovidas por sus residentes, previa convocatoria pública de la Consejería de Fomento y Vivienda a los Ayuntamientos, que permitan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

### **Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación. El informe de evaluación de edificios**

La LOUA, en su artículo 156 regula la inspección periódica de construcciones e instalaciones. Establece que el planeamiento, o en su defecto el Ayuntamiento mediante su correspondiente ordenanza, puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

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

En este sentido, el PVRA establece que es imprescindible presentar para el Programa de Rehabilitación Autonómica de Edificios el Informe de Evaluación del Edificio al que hace referencia el artículo 29 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, modificada por sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, cumplimentado y suscrito por técnico competente y con fecha anterior a la formalización de la petición de la ayuda.

De igual forma, la Disposición Transitoria cuarta del PVRA establece que el Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, ofrece un modelo de Informe en su Anexo II, que podrá ser utilizado para dar cumplimiento a este requisito hasta que la Comunidad Autónoma no regule uno propio.

El municipio de Villatorres no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA. Tampoco dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

No se disponen de informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación de las viviendas existentes que permita analizar los ámbitos de especial problemática que en este sentido hubiera en el municipio.

### **Estudio de Solares y Edificaciones Ruinosas**

Las políticas urbanísticas municipales deben perseguir, según se establece en la normativa urbanística andaluza, la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural, velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes, así como la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

Por otra parte, y dentro del ámbito normativo estatal se establece que las Administraciones Públicas deben adoptar medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos, o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

Así, a través de los servicios municipales, se tiene realizado un inventario de los bienes de propiedad municipal, sin que conste solares o viviendas de titularidad municipal, además se ha realizado un censo a través de catastro sobre los solares privados y edificaciones que pudieran ser ruinosas, con el fin de conocer y evaluar tanto el estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles existentes, como de los solares carentes de edificación y sus condiciones tanto higiénico sanitarias como estéticas, con la finalidad de poder realizar un seguimiento de los mismos y poder adoptar las medidas que legalmente correspondan, a fin de proteger el entorno urbano.

Se entiende por edificaciones ruinosas tanto aquellas que han sido declaradas en estado de ruina legalmente, como aquellas que podrían tener dicha consideración previa tramitación del correspondiente expediente administrativo, todo ello en virtud de las patologías y del estado de conservación que presenten.

Por tanto, es objeto de dicho estudio la evaluación previa de los solares y edificaciones ruinosas existentes en la localidad de Villatorres, con la finalidad de que a la vista del mismo, poder constituir en un futuro un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. La constitución del citado registro, así como la aprobación de la correspondiente ordenanza que lo regule, constituirán la base legal necesaria para poder llevar a cabo una política municipal de rehabilitación y conservación tanto del patrimonio histórico actual, como del resto de edificios existentes y que se encuentren en mal estado de conservación, posibilitando de esta forma la aplicación de las medidas previstas en la legislación urbanística andaluza, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Este estudio se redacta como un documento abierto, pudiendo realizarse nuevas incorporaciones de inmuebles susceptibles de ser recogidos al tiempo que se pueden dar de baja aquellos otros en los que se haya realizado una intervención adecuada que les haga perder la condición por la cual fueron incluidos en el mismo.

En el plano 06 del presente documento denominado “Registro de solares y ruinas” se pueden consultar los inmuebles que forman parte de este estudio.

### **Incidencia de los anteriores planes autonómicos de vivienda suelo en Villatorres.**

De los datos Estadísticos obtenidos de página Web de la Consejería de Vivienda y Fomento se obtienen el cómputo total actuaciones que se han iniciado en el municipio de Villatorres puestos en marcha en Andalucía.

De estas tablas siguientes se extraen conclusiones generales sobre la repercusión y participación tanto de la administración local como de la población en políticas que en materia de vivienda ha puesto en marcha la Consejería, ya que recoge datos sobre los expedientes iniciados, esto es, los que se quedan a nivel de solicitud, por lo que no se diferencia entre los expedientes tramitados, los realmente ejecutados y los no finalizados.

| Año   | Población | Alquiler | Venta | Rehabilitación | Suelo | Total de Actuaciones Protegidas |
|---|-----------|----------|-------|----------------|-------|---------------------------------|
| <b>III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999 - 2002</b> |           |          |       |                |       |                                 |
| 1999-2002   | 4.225     |          | 1     | 31             |       | 32                              |
| <b>IV Plan andaluz de Vivienda y Suelo 2003 - 2007</b>  |           |          |       |                |       |                                 |
| 2003-2007   | 4.392     |          |       | 73             |       | 73                              |
| <b>Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012</b>    |           |          |       |                |       |                                 |
| 2008  | 4.464     | 12       | 1     | 15             |       | 28                              |
| 2009  | 4.445     | 2        |       | 9              |       | 11                              |
| 2010  | 4.438     | 1        |       | 22             |       | 23                              |
| 2011  | 4.431     |          |       | 6              |       | 6                               |
| 2012  | 4.467     |          |       | 0              |       | 0                               |
| <b>Balance de actuaciones en viviendas 2013-2015</b>    |           |          |       |                |       |                                 |
| 2013  | 4.472     |          |       | 2              |       | 2                               |
| 2014  | 4.443     |          |       |                |       | 0                               |
| 2015  | 4.412     |          |       | 9              |       | 9                               |

Fuente: Estadística de la Consejería de Vivienda y Fomento

### **Viviendas rehabilitadas**

El Ayuntamiento de Villatorres no tiene un registro de las personas que demandan o solicitan información sobre rehabilitación de viviendas o sobre convocatorias de subvenciones de rehabilitación (Subvenciones de Rehabilitación Autónoma de Viviendas acogido al IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y al Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012).

La repercusión que los distintos Programas de Rehabilitación de Viviendas han tenido en Villatorres queda reflejada en el anterior cuadro. De los beneficiarios se desconoce el número total de viviendas que finalmente realizaron las obras de rehabilitación.

## **6. ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAÍDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN**

Como ya se ha indicado al inicio de este capítulo, el Ayuntamiento de Villatorres ha difundido entre su población una encuesta mediante la cual se pretenden obtener datos que establezcan, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones como al

régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

A la encuesta se le ha dado difusión en formato papel, en página web y en redes sociales.

De la encuesta de población, cuyo formulario se adjunta en el Anexo I del Documento de Información y Diagnóstico, desafortunadamente, no se puede extraer conclusión alguna puesto que no se han recibido respuestas.

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

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación urbanística, presente y futura, y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

El objetivo de este estudio es señalar cuáles son los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo y se identificarán, si procede, los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

Para determinar el grado de satisfacción de la población con las políticas públicas de vivienda desde el punto de vista de la planificación urbanística requiere en el caso de Villatorres habrá de tener en cuenta la planificación urbanística que en materia de vivienda tiene el PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Villatorres, no sólo en relación a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas en cantidad necesaria para cubrir la demanda estimada.

### **El planeamiento urbanístico en el municipio de Villatorres.**

Planeamiento vigente. PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Villatorres.

El planeamiento vigente en Villatorres es el PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento de Villatorres, aprobado definitivamente por el Pleno de la corporación en fecha 16 de Julio de 2010. Partiendo de esta norma en conjunto con las NNSS aprobadas en noviembre de 1991.

Dicho documento se redactó en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. En dicho documento se concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la Adaptación.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de Adaptación aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA.

### **El contenido en materia de vivienda.**

Como ya se ha expuesto anteriormente, las adaptaciones parciales, son documentos desarrollados a partir de lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, estableciéndose como contenido sustantivo de las mismas, entre otras las siguientes determinaciones:

- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de la adaptación parcial.

Mediante la ejecución de los instrumentos de planeamiento en los distintos sectores residenciales previstos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se incorporarán nuevos terrenos al patrimonio municipal de suelo, posibilitando así la intervención de la Administración en el mercado de suelo, en dicho documento se localizan las reservas para vivienda protegida.



En el caso de Villatorres y en virtud del citado artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, quedaron eximidos de realizar la citada reserva de suelo para VPO, a excepción de los siguientes:

- S.U.N.C.-1
- S.U.N.C.-2
- S.U.N.C.-4
- S.U.N.C.-5
- S.U.N.C.-6
- S.U.N.C.-9
- S.U.N.C.- 8 – Torrequebradilla
- S.U.N.C.- 10 Vados de Torralba

En todas ellas se aplica el porcentaje mínimo legal de un 30 % de la edificabilidad del sector.



areas, ya que todos cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, SU3, SU8

Y si en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial:

SUNC-1, SUNC-2, SUNC-4, SUNC-5, SUNC-6, SUNC-9, SUNC-8 (TORREQUEBRADILLA) SUNC-10, tal como se expone en la tabla 1.

No disponiéndose en las de uso predominante el industrial, que son:

SUNC-7, SUNC-9(TORREQUEBRADILLA)

En el Plano 02 de “Planeamiento urbano” se señala el límite del suelo urbano”

El análisis de la ordenación existente se completa con el Plano 04 de “Equipamientos municipales”, en el que se muestra que la gran mayoría de los Sistemas Generales se localizan de forma dispersa por el municipio.

El Plano 05 “VPO y Reservas” se indican los sectores y unidades de ejecución en donde se ubican las citadas reservas.

### **El patrimonio público de suelo. Suelos de titularidad municipal.**

El concepto legal de patrimonio público de suelo se encuentra definido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), que dispone lo siguiente:

Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de lo demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El artículo 18 del TRLSRU regula los “deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.”

Villatorres no dispone de patrimonio público de suelo procedente del deber a que se refiere el artículo 18.1 letra b) del TRLSRU, esto es, “suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística”. Así, es la LOUA la que establece en su artículo 72 cuales son los bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Valoración de la proyección demográfica y de hogares. La necesidad de vivienda en el municipio.**

De los datos socio-económicos analizados en el punto anterior se hace un breve resumen con el fin de valorar la evolución de la población y las necesidades de vivienda en función del tamaño de los hogares. Así, de los datos extraídos del IECA, para el año 2016 se muestran un total de 2.329 viviendas construidas para una población total de 4.377 habitantes.

Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional se han utilizado los datos de la explotación obtenida a partir de la tabla de poblaciones de Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Así, la proyección de población para Villatorres muestra la siguiente evolución por quinquenios:

Para el año 2020 la población será de 4.313 habitantes.

Para el año 2025 la población será de 4.300 habitantes.

Para el año 2030 la población será de 4.287 habitantes.

Por lo tanto de estos datos se desprende que las variaciones anuales a partir del año 2016 mantienen un ritmo de crecimiento de la población decreciente, es decir, que la variación positiva anual será cada vez menor.

Según datos del censo de población y Vivienda de 2011, la población de Villatorres se agrupaba en un total de 1.678 hogares como vivienda habitual sobre un total de 2.329 viviendas. En relación al tamaño prevalecen los constituidos por 2 personas (485) seguido por los de 3,4, 1 (381, 371 y 334 respectivamente). El número de habitantes por hogar es de 2,60 por hogar.

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el IECA cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados.

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos y se ha tomado como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial. El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es del año 2016 a 2031, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011. Se obtienen las siguientes conclusiones:

- En el crecimiento por tamaño del número de hogares influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.
- En general se produce un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar.

## **Capacidad Residencial**

### **Vivienda vacante en Suelo Urbano Consolidado.**

La mayoría de vivienda vacías detectadas se sitúan en la zona denominada en planeamiento como AH – 1 de Villatorres, es la zona donde existen un cierto número de viviendas desocupadas, pero estas no satisfacen la demanda interna por varios motivos: las viviendas no están en venta y son solares pequeños para las necesidades actuales, por lo que dificultan la compra, en especial para los jóvenes, que son los principales demandantes de vivienda.

### **Reservas de suelo para Viviendas de Protección en el planeamiento vigente.**

El planeamiento vigente en Villatorres es el PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento de Villatorres, aprobado definitivamente por el Pleno de la corporación en fecha 16 de Julio de 2010. Partiendo de esta norma en conjunto con las NNSS aprobadas en noviembre de 1991, en el caso de Villatorres y en virtud del anteriormente citado artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, quedaron tienen que realizar reserva de suelo para VPO, en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado:

- S.U.N.C.-1: previsión de 11 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-2: previsión de 9 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-4: previsión de 13 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-5: previsión de 24 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-6: previsión de 6 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-9: previsión de 43 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.- 8 – Torrequebradilla: previsión de 37 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.- 10 Vados de Torralba: previsión de 8 viviendas protegidas.

En todas ellas se aplica el porcentaje mínimo legal de un 30 % de la edificabilidad del sector.

El Plano 05 “VPO y Reservas” se indican los sectores y unidades de ejecución en donde se ubican las citadas reservas.

Cálculo de previsión de vivienda protegida estimado de conformidad con los datos contenidos en el documento, PGOU, Adaptación parcial de las NNSS de Villatorres a la LOUA, se adjunta cuadro.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión  
celebrada el día 16 de Jul. de 2010

El Secretario

Adaptación parcial de

Fdo. Virgilio E. ... LAS NN.SS. DE VILLATORRES (JAEN) A LA L.O.U.A.



| Sector Adp         | Densidad<br>Viv/Ha | Superficie<br>M2 | Total<br>viviendas | Total<br>habitantes |
|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| SUNC-1             | 40                 | 8.985            | 36                 | 86                  |
| SUNC-2             | 40                 | 6.925            | 28                 | 66                  |
| SUNC-4             | 40                 | 11.490           | 44                 | 105                 |
| SUNC-5             | 40                 | 20.250           | 81                 | 194                 |
| SUNC-6             | 40                 | 5.250            | 21                 | 50                  |
| SUNC-9             | 40                 | 35.855           | 143                | 344                 |
| SUNC-8<br>(TORREQ) | 40                 | 30.795           | 123                | 296                 |
| SUNC-10            | 40                 | 6.915            | 28                 | 66                  |
| TOTAL              |                    |                  |                    | 1.145               |

## **8. CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**

1. Los datos actualizados obtenidos del INE y del IECA señalan que las variaciones anuales de la población de Villatorres a partir de 2017 mantienen un ritmo de no crecimiento decreciente, es decir, la variación negativa anual será cada vez menor.

2. Según datos del censo de población y Vivienda de 2011, la población de Villatorres se agrupaba en un total de 1.678 hogares como vivienda habitual sobre un total de 2.329 viviendas. En relación al tamaño prevalecen los constituidos por 2 personas (485) seguido por los de 3,4, 1 (381, 371 y 334 respectivamente). El número de habitantes por hogar es de 2,60 por hogar.

3. En la actualidad no existen parcelas incluida dentro del Patrimonio Público de Suelo provenientes de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

4. El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler PIMA, puesto en marcha por la Consejería de Fomento y Vivienda en Andalucía a lo largo de 2014, pretendía estimular que las viviendas vacías afloraran y se alquilaran a demandantes de vivienda, a un precio máximo de 600 euros mes, bastante razonable para un propietario. Además este programa PIMA, incentivaba con un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos morosos del arrendatario, un seguro de defensa jurídico y un seguro de hogar. En definitiva, un programa que debería incentivar que los propietarios arrendaran sus viviendas vacías. Pues bien, el resultado no ha sido el esperado, ya que en Villatorres no se ha adherido ni una sola vivienda a este programa.

5. El suelo urbano consolidado de Villargordo es muy compacto y uniforme cuanto a altura de las edificaciones y a la tipología edificatoria se refiere, teniendo como densidades de vivienda baja, media-baja y media en el núcleo urbano, contrastando con Torrequebradilla y Vados de Torralba, cuya densidades son baja en ambos casos, todo ello de conformidad con los niveles de densidad establecidos en el artículo 10.1.A.d de la LOUA.

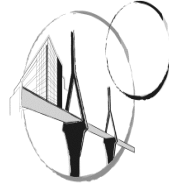
6. Existen reservas de suelo tras la aprobación de la adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Villatorres. Igualmente, se prevé un máximo de 151 viviendas de protección, derivadas del desarrollo urbanístico de las áreas de suelo urbano no consolidado establecidas en el documento de adaptación parcial a la LOUA, si bien no se debe contar con este desarrollo a corto o medio plazo.

7. De los datos obtenidos de los Servicios Sociales Municipales, se extraen la conclusión de que la población cuando tiene necesidades que resolver en materia de vivienda acude a este organismo a realizar consultas, si bien no procede a inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda protegida, por lo que tendrá gran importancia la difusión del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo entre la población para canalizar de una forma más eficiente los recursos disponibles en esta materia.

8. Si se relaciona este dato con las necesidades presentes y futuras de la población que se han ido analizando a lo largo de este Documento se estima que con esta previsión se cubre la demanda de vivienda protegida en los términos establecidos por este Plan Municipal de Vivienda, si bien hay que hacer la siguiente consideración:

Al no tener excesivos datos sobre demanda de vivienda protegida por la población, ello debido bajo número de inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida por un lado, y por otro que no se han recibido contestaciones de la encuesta realizada en número suficiente para poder obtener conclusiones, no se puede concretar si con la oferta de vivienda protegida prevista se cubre la demanda de la población del municipio de Villatorres, o si ésta está por debajo o no del 30 % de la edificabilidad residencial, que es el porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A b) de la LOUA, lo que se ha de enviar a la Consejería competente para la emisión de informe vinculante de conformidad con la D.A. Tercera de la Ley 2/2012.

*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN**



## **PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

### **0. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS.**

#### **Objetivos**

El Documento de Información y Diagnóstico contiene un estudio pormenorizado sobre la población del municipio de Villatorres y sus necesidades en materia de vivienda, con un apartado específico para personas y colectivos en riesgo de exclusión social. Describe la estructura urbana residencial y las características del parque de viviendas existente y su estado de conservación, con una especial mención a las situaciones de infravivienda. Y ha cuantificado la disponibilidad de suelo para la construcción de vivienda protegida en sus diferentes categorías.

De dicho estudio se obtienen las claves para elaborar el presente Programa de Actuación, el cual determinará los objetivos y estrategias que han de perseguir las políticas públicas municipales en materia de vivienda y rehabilitación, las cuales se aplicarán bajo los principios de eficacia, igualdad y transparencia, y siempre en coordinación con otras estrategias de tipo social, económico y medioambiental.

#### **Objetivos y estrategias del Plan Municipal De Vivienda y Suelo de Villatorres.**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villatorres se redacta como un instrumento de intervención pública cuyo objetivo principal es resolver las necesidades residenciales de toda aquella población a la que el sector privado, por sí sólo, excluye de su iniciativa.

Tras el estudio de la población y de sus necesidades en materia de vivienda, del parque de viviendas existente y de su estado de conservación y de los suelos disponibles para construcción de viviendas protegidas, procede a continuación la definición de los objetivos y estrategias.

Por lo tanto, los objetivos y estrategias constituyen el hilo conductor que articula la elaboración del Programa de Actuación, el cual constituirá la base para la aplicación efectiva de las políticas públicas municipales que en materia de vivienda y rehabilitación se desarrollaran en el municipio de Villatorres a medio y largo plazo.

## **Estrategias para la consecución de los objetivos marcados.**

### **Acceso a la vivienda**

Se garantiza el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas. Para ello se tendrá en cuenta la demanda de vivienda no satisfecha clasificada por niveles de renta, con una consideración especial sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y desahucios y con atención especial a las circunstancias de las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Villatorres. Todo ello en relación a la capacidad de respuesta del municipio en materia de vivienda y rehabilitación.

### **Puesta en el mercado de suelo urbanizado**

Con la puesta en el mercado de suelo de titularidad municipal ya urbanizado, al precio de referencia para promotores de vivienda para uso propio, se fomenta la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección municipal que se inclina más por la vivienda en propiedad frente al alquiler, con la variante de alquiler con opción a compra, como ya se ha expuesto en el documento de información y diagnóstico.

Es necesario hacer asequible el acceso para los destinatarios del Plan Municipal de Vivienda con el límite máximo de ingresos de 5,5 veces IPREM previsto en el Plan Andaluz.

Se fomentará los programas de urbanización para los promotores, cuando el suelo previsto para los nuevos crecimientos residenciales se desarrolle. Para ello será necesario valorar la creación de un sistema de ayudas para aquellos que adquieran parcelas municipales, con destino a su puesta en el mercado con algún tipo de protección pública.

### **Previsión de oferta de suelo para vivienda protegida por el planeamiento municipal.**

Tal y como se deriva del análisis de la previsión en materia de Vivienda Protegida en Villatorres se ha reservado suelos para la construcción de vivienda protegida en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado:

- S.U.N.C.-1: previsión de 11 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-2: previsión de 9 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-4: previsión de 13 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-5: previsión de 24 viviendas protegidas.

- S.U.N.C.-6: previsión de 6 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.-9: previsión de 43 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.- 8 – Torrequebradilla: previsión de 37 viviendas protegidas.
- S.U.N.C.- 10 Vados de Torralba: previsión de 8 viviendas protegidas.

Por tanto, se estima que se han reservado suelos para la construcción de unas 151 viviendas protegidas, derivadas de los desarrollos del planeamiento anteriormente citados, si bien, no se prevé su desarrollo a corto plazo y medio plazo puesto que hasta que los suelos reservados para la construcción de vivienda protegida comiencen su desarrollo hay que entenderlos, más que como una realidad, como una posibilidad de que algunos de ellos entren en carga, se desarrollen y que sean puestos de forma efectiva a disposición del mercado de viviendas.

Tal y como se concluye en el Documento de Información y Diagnóstico, hay que entender este superávit de suelo destinado a vivienda protegida como una previsión de suelos.

### **Fomento de la vivienda de alquiler social.**

Es una necesidad real atender a aquellos colectivos que se encuentran en situación de escasos ingresos o en riesgo de exclusión social. Por tanto la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado, o bien, para determinados colectivos en riesgos de exclusión social la creación de Alojamientos Protegidos de Promoción Pública.

Lo cual debe venir encabezado por la Comunidad Autónoma que es en la reside la competencia (y por tanto la que dispone de fondos financieros) para ejercer esta obligación y cumplir con los derechos de los ciudadanos.

Como datos, únicamente disponemos de las citadas 12 inscripciones en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Villatorres, de las que como ya hemos advertido, el alquiler no es la que tiene mayores preferencias.

### **Fomento del parque residencial de viviendas en alquiler**

Desarrollo de actuaciones que incidan e incentiven el mercado de arrendamiento de viviendas, mediante el fomento de que las viviendas deshabitadas se incorporen a una bolsa de viviendas para su cesión en arrendamiento, con desarrollo similar al PIMA. Se incentivará su arrendamiento a través de programas del Plan Estatal, en concreto el programa número 4, del Plan Estatal 2018-2021 denominado “Fomento del parque de

vivienda en alquiler” el cual consiste en “Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.”.

Este programa se resume en el siguiente cuadro:

**Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler**

|   |   |
|---|---|
| <b>Descripción</b>                      | Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.  |
| <b>Beneficiarios</b>                    | <p>Las personas físicas mayores de edad.</p> <p>Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas.</p> <p>Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.</p> |
| <b>Requisitos de los arrendamientos</b> | <p>Vivienda habitual y permanente</p> <p>Límite de ingresos de los inquilinos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opción 1: hasta 3 IPREM</li> <li>• Opción 2: hasta 4,5 IPREM</li> </ul> <p>Precio del alquiler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opción 1: hasta 5,5 euros m2 de vivienda</li> <li>• Opción 2: hasta 7 euros m2 de vivienda</li> </ul>  |
| <b>Cuantía de la ayuda</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opción 1: hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión</li> <li>• Opción 2: hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión</li> </ul>  |

## **Objetivos para la Reactivación del Mercado Inmobiliario**

Revitalizar el municipio tanto a nivel económico como social y para materializar políticas efectivas en materia de vivienda y rehabilitación.

### **Estrategias**

- Fomentar el uso del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Puesta en marcha del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Para gestionar los casos en la que la legislación urbanística vigente establece la obligación de sus propietarios de rehabilitar las fincas ruinosas y de edificar los solares, de forma que de no hacerlo en los plazos establecidos, las fincas en cuestión se incluirían en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, registro público accesible a todos los ciudadanos, y que gestiona el propio Ayuntamiento Para ello será necesario aprobar su correspondiente Ordenanza Reguladora en la que se establezcan la regulación del Registro así como del procedimiento de ejecución mediante la sustitución del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor.

Una vez incluidos en dicho Registro Público, si los propietarios persisten en el incumplimiento del deber de rehabilitar/edificar, las fincas se declaran en situación de “venta forzosa” para su ejecución por sustitución del propietario incumplidor, mediante “concurso público”.

Se configura pues el RMS como una fuente de consulta e información para aquellos ciudadanos que interesados en adquirir la propiedad de fincas, estén dispuestos a edificarlas para uso propio o promoción inmobiliaria.

### **Elaboración de Pliegos de Condiciones para la adjudicación los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal de suelo.**

De esta forma se sacarán a licitación suelo urbanizado de titularidad municipal con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas, en los que se pudieran contemplar mecanismos para incentivar la iniciativa privada, tales como el aplazamiento del pago del suelo hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas o establecer una cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción, entre otras, todo ello en función de la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento y sin perjuicio

de las líneas de subvención que para los beneficiarios prevén las disposiciones estatal y autonómica en materia de vivienda.

## **FACILITAR LA GESTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA**

Favorecer las condiciones de acceso al parque de viviendas removiendo los obstáculos que pudieran dificultar la gestión para acceder a una vivienda.

### **Estrategias**

- Información, gestión y tramitación de ayudas.

El personal de Ayuntamiento continuará con las labores de favorecer y facilitar al ciudadano todas las funciones de gestión, tramitación y ayudas relacionadas con la vivienda protegida.

- Información y gestión de cooperativas.

Parece conveniente que el Ayuntamiento asuma funciones de impulso de las cooperativas. Para ello pondrá los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas, apoyando todo aquello que fuera necesario para la consecución de este objetivo.

## **PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.**

### **Estrategias**

- Financiación estatal y autonómica

Para financiar las actuaciones y hacer efectivas las determinaciones de Plan Municipal de Vivienda de Villatorres será necesario coordinar las actuaciones y subvenciones en materia de vivienda protegida, de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana tanto con la administración estatal, a través del Ministerio de Fomento, como con la autonómica, mediante la Conserjería de Fomento y Vivienda.

En ese sentido hay que destacar que el Ministerio de Fomento ha elaborado el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en el que ofrecerá ayudas al alquiler y adquisición de vivienda para jóvenes, personas mayores y personas situación de desahucio. El Ministerio de Fomento ha de suscribir convenio de colaboración con las Comunidades Autónomas para la ejecución de los Planes Estatales de Vivienda.

## **Fondos Europeos para la vivienda**

Se debe contemplar con optimismo esta estrategia de trabajo, ya que con demasiada frecuencia la vivienda queda marginada y no adecuadamente coordinada con los objetivos financieros europeos, de manera que no solo se aumenten las posibilidades de financiación, sino también la visualización social del carácter de la vivienda como sujeto activo de la construcción de la ciudad y de la ciudadanía, convirtiendo esta como una línea elegible de los fondos europeos. En este sentido, se entiende prioritario que se usen fondos europeos para evitar la degradación de los pueblos, frenar la despoblación y eliminar la infravivienda, toda vez que existen diferentes municipios donde también existe este fenómeno habitacional que debe erradicarse, y existen líneas permitidas por el reglamento de los fondos europeos, para destinarlos a esta solución.

Esta estrategia se puede plantear desde un punto de vista supramunicipal, con el territorio como soporte común y municipios con características e intereses comunes que precisen de una intervención unitaria. En este sentido se entiende que es la Diputación Provincial la Administración más indicada para desarrollar esta línea de actuación.

## **REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA**

Impulsar las actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellas viviendas que lo necesiten, fomentando medidas que mejoren la eficiencia de uso del parque de viviendas existente y dando prioridad, en su caso, a la eliminación de la infravivienda.

### **Estrategias**

-Fomento de la rehabilitación de viviendas y mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios.

Para ello el municipio de Villatorres se acogerá a los Programas que por convocatoria recoge el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, y que son los siguientes:

Programa de transformación de infravivienda.

Programa de rehabilitación autonómica de edificios.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

Rehabilitación singular.

En todo a lo no previsto se estará a lo dispuesto en los correspondientes planes autonómicos y estatales en esta materia.

## Regeneración urbana de la ciudad

Delimitar los espacios públicos urbanos que sean objeto de regeneración de la ciudad consolidada, con el fin de perseguir un modelo de ciudad más sostenible y accesible y siempre en el marco de la iniciativa de la “Ciudad Amable” promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Se prestará especial atención a aquellos ámbitos urbanos que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, incluidos los supuestos de infravivienda, con el fin de invertir la degradación urbana y residencial y favorecer la cohesión social y económica de la ciudad.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene destinado un programa específico para la regeneración y renovación urbana y rural, en concreto el programa 7, cuyo contenido es el siguiente:

### Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Descripción</b>         | Financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.   |
| <b>Beneficiarios</b>       | Agente ejecutor de las actuaciones  |
| <b>Requisitos</b>          | Límite de la ayuda: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Con carácter general 40% de la inversión</li> <li>• 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.</li> </ul> Calificación energética mínima de las viviendas nuevas B<br>70% de la edificabilidad sobre rasante tendrá uso residencial.<br>Límite temporal: 5 años  |
| <b>Cuantía de la ayuda</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Con carácter general 40% de la inversión</li> <li>• 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.</li> </ul> Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m2 local<br>Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda.<br>Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida.<br>Realojo: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia.<br>Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000€/vivienda<br>Incremento por BIC : 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local.<br>Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes. |



Para conseguir los objetivos fijados en el presente documento, se hace necesaria la colaboración entre entidades públicas y privadas, articulando subvenciones públicas junto con las aportaciones económicas de los propietarios, a fin de regenerar aquellas zonas o barrios de la ciudad con mayor densidad de población y degradación producida por el envejecimiento del parque edificatorio y las dotaciones urbanas.

## **1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.**

### **ACTUACIONES PROTEGIDAS**

Son actuaciones protegidas en materia de vivienda los siguientes programas

- Vivienda protegida para venta
- Vivienda protegida para uso propio

Se califican como viviendas protegidas las sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, 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, junto con las especificaciones contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, Decreto 2016/2020, de 2 de agosto.

Las viviendas rehabilitadas podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, terminación, rehabilitación o reforma integral.

### **Selección de las personas destinatarias.**

1. La selección de las personas destinatarias de vivienda protegida se realizará entre las personas inscritas en el Registro Público Municipal, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, tal y como indica la ordenanza reguladora.

2. La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

### **Subvenciones, ayudas y bonificaciones.**

Las actuaciones protegidas podrán ser beneficiarias de una o varias líneas de subvención, que el Ayuntamiento establecerá de forma concreta para cada programa, siempre en función de la disponibilidad presupuestaria, y con independencia de las ayudas

que para los beneficiarios establezcan los programas estatales y autonómicos vigentes en cada momento.

Para ello, el Ayuntamiento de Villatorres, siempre usando el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida como indicador, contemplará la posibilidad de realizar las actuaciones anteriormente indicadas. Para ello realizará una ordenanza reguladora y podrá efectuar las convocatorias cuando sea preciso.

### **Módulo básico y precio de referencia.**

El módulo básico para la determinación del precio de referencia es de 758 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

### **El precio de referencia se calcula:**

Modulo básico x superficie útil de la vivienda x coeficiente

Siendo dicho coeficiente:

- a) 1,5 para vivienda protegidas en régimen especial o alojamientos protegidos
- b) 1,6 para viviendas protegidas en régimen general
- c) 1,8 para viviendas protegidas de precio limitado

### **Duración del régimen de protección**

En virtud del artículo 9.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía, las viviendas y alojamientos protegidos calificados al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 mantendrán su régimen de protección durante 30 años. Y no podrán ser objeto de descalificación, sin perjuicio de que si los suelos sobre los que se edifiquen las viviendas y alojamientos protegidos están calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se mantenga dicho régimen legal mientras permanezca la calificación de suelo.

### **Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.**

En aplicación de lo establecido en el artículo 17.8 de la LOUA, el 50% o en su caso el porcentaje que establezca el PMVS, de las viviendas que se prevean sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos de menor índice de renta

que se determine en el correspondiente programa de viviendas protegidas, esto es, familias cuyos ingresos no superen en 2,50 veces el IPREM.

El artículo 31 del PVRA recoge que dichas viviendas se califican de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinaran a cooperativas de cesión de uso, salvo que el presente plan municipal de vivienda y suelo justifica el destino de estos suelos a otro programa, siendo necesario en este caso el informe previo favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo no modifica las determinaciones establecidas en el citado artículo 17.8, si bien queda supeditado a que se desarrollen áreas descritas en el cuerpo del presente escrito para poder poner en funcionamiento esta iniciativa.

#### **Precio del suelo destinado a vivienda protegida.**

No podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o de referencia del metro cuadrado por la superficie útil de dichas viviendas y anejos vinculados.

Si existen locales comerciales o anejos no vinculados, el precio del terreno destinado a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de dichos locales y anejos vinculados.

#### **VIVIENDA PROTEGIDA PARA VENTA.**

Las calificaciones de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler podrán acogerse a los distintos programas que se relacionan a continuación, siendo los destinatarios:

-Programas de viviendas protegidas en régimen especial: se destinan a unidades familiares que no superen en 2,50 veces el IPREM.

-Programa de viviendas protegidas en régimen general: se destinan a unidades familiares que no superen en 3,50 veces el IPREM.

-Programa de vivienda protegida de precio limitado: se destinan a unidades familiares que no superen en 5,50 veces el IPREM.

Siendo el IPREM el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que para el año 2017 es de 537,84 €/mes.

## **VIVIENDA PROTEGIDA PARA USO PROPIO**

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

En las promociones que se acojan a este Programa, podrán reservarse viviendas para jóvenes, familias con personas en situación de dependencia, o familias numerosas, en los porcentajes previstos en el Plan Municipal de Vivienda. En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dichos porcentajes, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

## **FICHAS DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y PREVISIÓN DE SUELO RESERVADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

Tal y como se ha descrito en el documento de información y diagnóstico, el Ayuntamiento de Villatorres no dispone en la actualidad de patrimonio municipal de suelo.

En lo que respecta la previsión de suelo para vivienda protegida, se recogen en las siguientes fichas.

**Previsión de Suelo reservado para vivienda protegida.**

FICHA 1: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 1

- **Número estimado de viviendas de protección:** 11 viviendas protegidas.



| CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-1 |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| DENOMINACION ANTES AdP                    | UA-1   | CLASE DE SUELO                             | URBANO NO CONSOLIDADO |
| DESARROLLO                                | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                       |
| SUPERFICIES (M2)                          | TOTAL<br>8.985                                 | SS.GG. NO TIENE                            |                       |
| INICIATIVA                                | PRIVADA  | SISTEMA DE ACTUACION                       | COMPENSACION          |
| OBJETIVOS:                                | COLMATAR VACIOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                       |
| USO GLOBAL:                               | RESIDENCIAL                                    |  |                       |
|   | ZONA   | EXPANSIÓN                                  |                       |
| TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS               |  |  |                       |
| VALOR DE CALCULO                          | RESIDENCIAL (m2 construidos)                   | ESPACIOS LIBRES. DOTACIONES                | DENSIDAD 40 VIV/HA    |
|   | 70% LIBRE 30% V.P.P.                           | MAYOR QUE ART.17. LOUA Y según planimetría | TOTAL 36              |
| PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN                    |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.     |                       |

FICHA 2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 2

- **Número estimado de viviendas de protección:** 9 viviendas protegidas.



| CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-2 |  |  |                          |
|---|--|--|--------------------------|
| DENOMINACION<br>ANTES AdP                 | UA-2   | CLASE DE SUELO                                   | URBANO<br>NO CONSOLIDADO |
| DESARROLLO                                | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                          |
| SUPERFICIES<br>(M2)                       | TOTAL<br>6.925                                 | SS.GG. NO TIENE                                  |                          |
| INICIATIVA                                | PRIVADA  | SISTEMA DE<br>ACTUACION                          | COMPENSACION             |
| OBJETIVOS:                                | COLMATAR VACÍOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                          |
| USO GLOBAL:                               | RESIDENCIAL                                    |  |                          |
|   | ZONA   | EXPANSIÓN  |                          |
| TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS               |  |  |                          |
| VALOR DE CALCULO                          | RESIDENCIAL<br>(m2<br>construidos)             | ESPACIOS<br>LIBRES.<br>DOTACIONES                | DENSIDAD<br>40 VIV/HA    |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE<br>ART.17. LOUA Y<br>según planimetría | TOTAL 27                 |
| PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN                    | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.         |  |                          |

FICHA 3: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 4

- **Número estimado de viviendas de protección:** 13 viviendas protegidas.



| CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-4 |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| <b>DENOMINACION ANTES AdP</b>             | UA-4   | <b>CLASE DE SUELO</b>                      | URBANO NO CONSOLIDADO |
| <b>DESARROLLO</b>                         | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                       |
| <b>SUPERFICIES (M2)</b>                   | TOTAL<br>11.490                                | <b>SS.GG.</b> NO TIENE                     |                       |
| <b>INICIATIVA</b>                         | PRIVADA  | <b>SISTEMA DE ACTUACION</b>                | COMPENSACION          |
| <b>OBJETIVOS:</b>                         | COLMATAR VACÍOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                       |
| <b>USO GLOBAL:</b>                        | RESIDENCIAL                                    |  |                       |
|   | ZONA   | EXPANSIÓN                                  |                       |
| <b>TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS</b>        |  |  |                       |
| <b>VALOR DE CALCULO</b>                   | RESIDENCIAL (m2 <b>construidos</b> )           | ESPACIOS LIBRES. DOTACIONES                | DENSIDAD 40 VIV/HA    |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE ART.17, LOUA Y según planimetría | TOTAL 46              |
| <b>PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</b>             |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.     |                       |



FICHA 4: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 5

- **Número estimado de viviendas de protección:** 24 viviendas protegidas.



| CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-5 |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| DENOMINACION ANTES AdP                    | UA-5   | CLASE DE SUELO                             | URBANO NO CONSOLIDADO |
| DESARROLLO                                | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                       |
| SUPERFICIES (M2)                          | TOTAL<br>20.250                                | SS.GG. NO TIENE                            |                       |
| INICIATIVA                                | PRIVADA  | SISTEMA DE ACTUACION                       | COMPENSACION          |
| OBJETIVOS:                                | COLMATAR VACIOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                       |
| USO GLOBAL:                               | RESIDENCIAL                                    |  |                       |
|   | ZONA   | EXPANSIÓN                                  |                       |
| TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS               |  |  |                       |
| VALOR DE CALCULO                          | RESIDENCIAL (m2 construidos)                   | ESPACIOS LIBRES. DOTACIONES                | DENSIDAD 40 VIV/HA    |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE ART.17. LOUA Y según planimetría | TOTAL 80              |
| PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN                    |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.     |                       |



FICHA 5: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 6

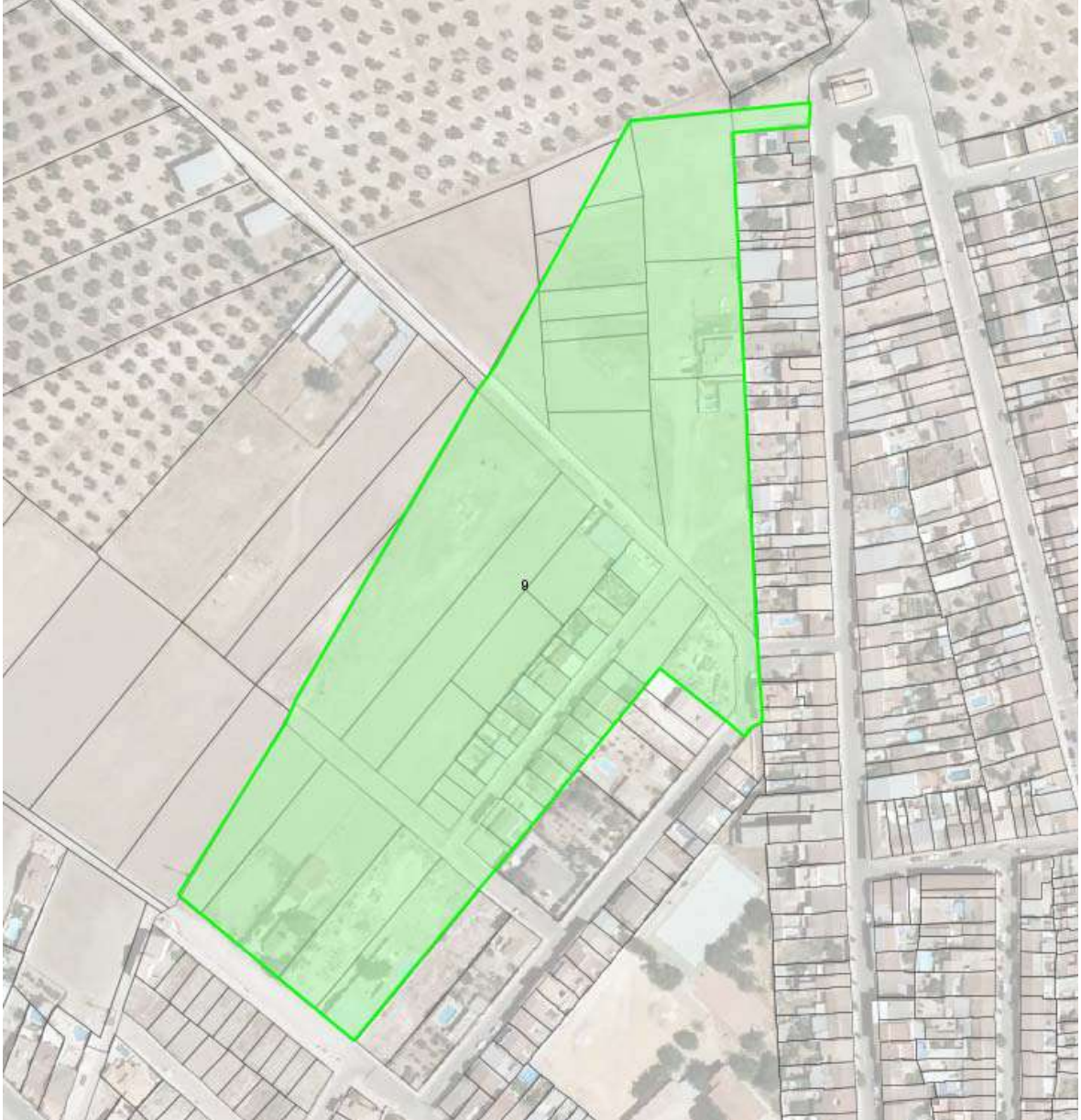
- **Número estimado de viviendas de protección:** 6 viviendas protegidas



| CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-6 |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| <b>DENOMINACION ANTES AdP</b>             | UA-6   | <b>CLASE DE SUELO</b>                            | URBANO NO CONSOLIDADO |
| <b>DESARROLLO</b>                         | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                       |
| <b>SUPERFICIES (M2)</b>                   | TOTAL<br>5250                                  | <b>SS.GG.</b> NO TIENE                           |                       |
| <b>INICIATIVA</b>                         | PRIVADA  | <b>SISTEMA DE ACTUACION</b>                      | COMPENSACION          |
| <b>OBJETIVOS:</b>                         | COLMATAR VACIOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                       |
| <b>USO GLOBAL:</b>                        | RESIDENCIAL                                    |  |                       |
|   | ZONA   | CASCO ANTIGUO                                    |                       |
| <b>TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS</b>        |  |  |                       |
| <b>VALOR DE CALCULO</b>                   | RESIDENCIAL<br>(m2<br>construidos)             | ESPACIOS<br>LIBRES.<br>DOTACIONES                | DENSIDAD<br>50 VIV/HA |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE<br>ART.17. LOUA Y<br>según planimetría | TOTAL 27              |
| <b>PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</b>             |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.           |                       |

FICHA 6: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 9

- **Número estimado de viviendas de protección:** 43 viviendas protegidas

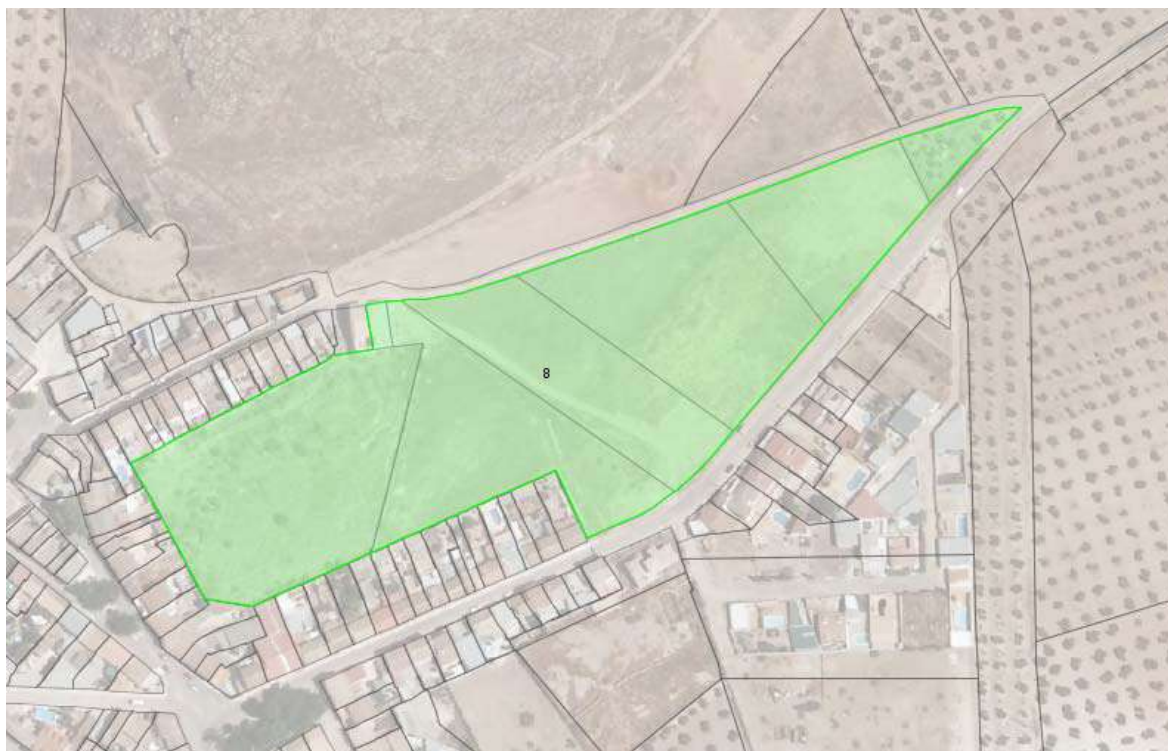




| CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-9 |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| DENOMINACION ANTES AdP                    | UA-9   | CLASE DE SUELO                             | URBANO NO CONSOLIDADO |
| DESARROLLO                                | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                       |
| SUPERFICIES (M2)                          | TOTAL<br>35885                                 | SS.GG. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS     |                       |
| INICIATIVA                                | PRIVADA  | SISTEMA DE ACTUACION                       | COMPENSACION          |
| OBJETIVOS:                                | COLMATAR VACIOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                       |
| USO GLOBAL:                               | RESIDENCIAL                                    |  |                       |
|   | ZONA   | EXPANSIÓN                                  |                       |
| <b>TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS</b>        |  |  |                       |
| VALOR DE CALCULO                          | RESIDENCIAL (m2 construidos)                   | ESPACIOS LIBRES. DOTACIONES                | DENSIDAD 40 VIV/HA    |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE ART.17. LOUA Y según planimetría | TOTAL 81              |
| PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN                    |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.     |                       |

FICHA 7: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 8

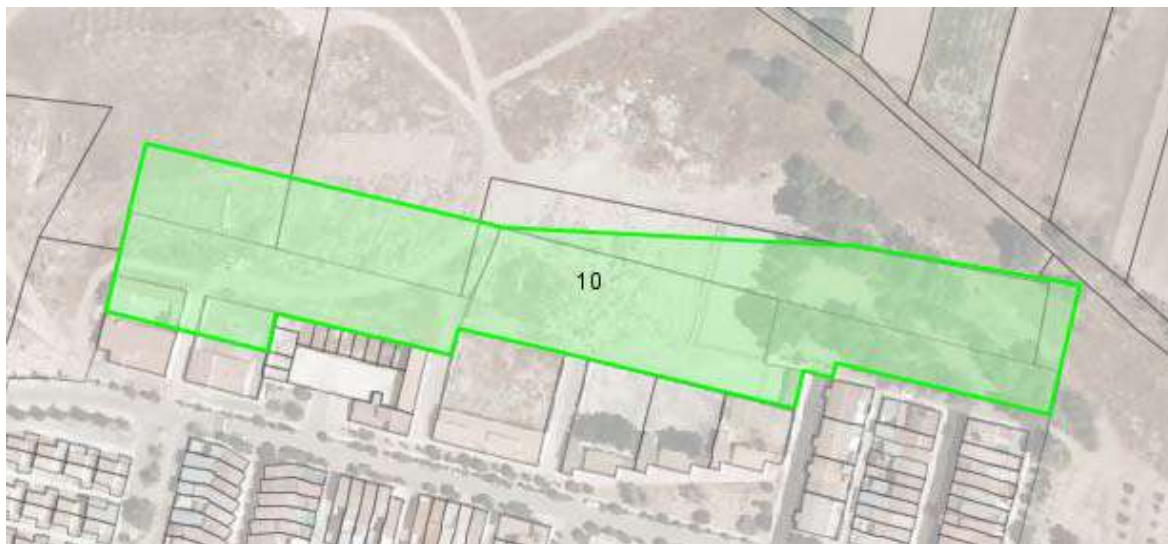
- **Número estimado de viviendas de protección:** 37 viviendas protegidas.



| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-8<br/>TORREQUEBRADILLA</b> |  |  |                          |
|---|--|--|--------------------------|
| DENOMINACION  | UA-8 EN  | CLASE DE SUELO                                   | URBANO<br>NO CONSOLIDADO |
| ANTES AdP   | TORREQUEBRADILLA                               |  |                          |
| DESARROLLO  | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |  |                          |
| SUPERFICIES<br>(M2)   | TOTAL<br>30.795                                | SS.GG. ESPACIOS LIBRES Y<br>EQUIPAMIENTOS        |                          |
| INICIATIVA  | PRIVADA  | SISTEMA DE<br>ACTUACION                          | COMPENSACION             |
| OBJETIVOS:  | COLMATAR VACÍOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |  |                          |
| USO GLOBAL:   | RESIDENCIAL                                    |  |                          |
|   | ZONA   | UNIFAMILIAR-DEPORTIVO                            |                          |
| <b>TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS</b>                                    |  |  |                          |
| VALOR DE CALCULO  | RESIDENCIAL<br>(m2<br>construidos)             | ESPACIOS<br>LIBRES.<br>DOTACIONES                | DENSIDAD<br>40 VIV/HA.   |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE<br>ART.17. LOUA Y<br>según planimetría | TOTAL 81                 |
| PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN  |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.           |                          |

FICHA 8: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - 10

- **Número estimado de viviendas de protección:** 8 viviendas protegidas.



| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUNC-10</b> |  |   |                                     |
|---|--|---|-------------------------------------|
| <b>DENOMINACION ANTES AdP</b>                     | <b>UA-10 EN VADOS DE TORRALBA</b>              | <b>CLASE DE SUELO</b>                             | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>        |
| <b>DESARROLLO</b>                                 | PROY. DE URBANIZACIÓN Y PROY. DE REPARCELACIÓN |   |                                     |
| <b>SUPERFICIES (M2)</b>                           | TOTAL<br>SIN DATOS SEGÚN NNSS                  | <b>SS.GG.</b> NO TIENE                            |                                     |
| <b>INICIATIVA</b>                                 | PRIVADA  | <b>SISTEMA DE ACTUACION</b>                       | COMPENSACION                        |
| <b>OBJETIVOS:</b>                                 | COLMATAR VACÍOS URBANOS Y APERTURA DE VIALES   |   |                                     |
| <b>USO GLOBAL:</b>                                | RESIDENCIAL                                    |   |                                     |
|   | ZONA   | SIN DATOS SEGÚN NNSS                              |                                     |
| <b>TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS</b>                |  |   |                                     |
| <b>VALOR DE CALCULO</b>                           | RESIDENCIAL<br>(m2<br>construidos)             | ESPACIOS<br>LIBRES.<br>DOTACIONES                 | DENSIDAD<br>SIN DATOS<br>SEGÚN NNSS |
|   | 70% LIBRE<br>30% V.P.P.                        | MAYOR QUE<br>ART. 17. LOUA Y<br>según planimetría | SIN DATOS<br>SEGÚN NNSS             |
| <b>PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</b>                     |  |   |                                     |
|   |  | 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA AD.P.            |                                     |

## 2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

### FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.

#### Instrumentos y objetivos concretos de la Rehabilitación.

1. El Ayuntamiento de Villatorres, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en valor de su patrimonio urbano, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación o Fomento de actividades específicas que contribuyan a poner en valor su patrimonio edificado.
2. El Ayuntamiento de Villatorres podrá contemplar, entre otros aspectos, los siguientes:
  - a) La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones, en especial de las situaciones de infravivienda que pudieran existir.
  - b) Fomentar la rehabilitación de los edificios singulares o bajo protección y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
  - c) La rehabilitación económica y cultural del casco antiguo, mediante el fomento de implantación de usos y actividades dinamizadoras.

3. Para la consecución de estos objetivos se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios así como en las características socioeconómicas de la población, para precisar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

### **Actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas.**

Serán todas aquellas actuaciones recogidas en los programas financiados por los planes de vivienda estatal y autonómica, a los cuales el municipio de Villatorres se acogerá por convocatoria

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

## **DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN**

### **0. Medidas para la eliminación de la infravivienda.**

- 0.1. Programa de transformación de infravivienda
- 0.2. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

### **1. Rehabilitación Residencial**

- 1.1. Programa de rehabilitación autonómica de edificios
- 1.2. Programa de rehabilitación autonómica de viviendas
- 1.3. Programa de adecuación funcional básica de viviendas

### **2. Rehabilitación urbana**

- 2.1. Áreas de rehabilitación integral.
- 2.2. Regeneración del espacio público.

## **Plan Estatal de Viviendas 2018-2021**

Aprobado por Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, sus objetivos son en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con

especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.

- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.

- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.

- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

- Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
- Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual
- Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas.
- Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa 8: Ayuda a los jóvenes.

- Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a la Comunidad Autónoma de Andalucía. La colaboración entre ella y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma. Se dará prioridad a las actuaciones cofinanciadas.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

### **ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.**

No se han delimitado áreas urbanas que puedan ser objeto de regeneración con el fin de perseguir un modelo de ciudad más sostenible y accesible y siempre en el marco de la iniciativa de la “Ciudad Amable” promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, no obstante se pueden realizar actuaciones puntuales en el marco de los siguientes programas:

#### **PROGRAMAS DE ACTUACIÓN:**

##### **PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2016-2020**

- Programa de regeneración del espacio público

##### **PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021**

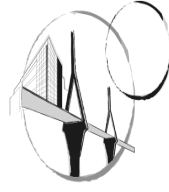
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural



### **3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villatorres tendrá una vigencia indefinida, si bien deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

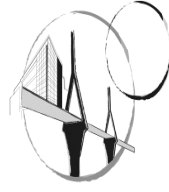
*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**ANEXOS AL DOCUMENTO  
DE INFORMACIÓN Y  
DIAGNÓSTICO**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**ANEXO 1: ENCUESTA**



# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Encuesta para recoger información sobre las necesidades y cuestiones en el tema de vivienda en nuestro municipio - Villatorres

**\*Obligatorio**

## 1. Dirección de la Vivienda \*

---

## 2. Referencia Catastral

---

## 3. ¿Qué antigüedad tiene su vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Anterior a 1930
- De 1930 a 1950
- De 1950 a 1970
- De 1970 a 1990
- De 1990 a 2000
- De 2000 a 2010
- Posterior a 2010

## 4. ¿Qué superficie tiene la vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Menos de 50 m<sup>2</sup>
- De 51 a 70 m<sup>2</sup>
- De 71 a 90 m<sup>2</sup>
- De 91 a 110 m<sup>2</sup>
- Más de 110 m<sup>2</sup>

## 5. ¿Qué tipología tiene su vivienda? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Unifamiliar aislada
- Unifamiliar adosada
- Edificio de viviendas
- Otro: \_\_\_\_\_

## 6. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años? \*

*Marca solo un óvalo.*

- Sí
- No





**7. ¿En qué ha consistido la reforma?**

*Selecciona todos los que correspondan.*

- Impermeabilización
- Aislamiento
- Cubiertas
- Estructura
- Adaptación por movilidad reducida
- Instalación eléctrica
- Instalación suministro de agua
- Saneamiento
- Otro: \_\_\_\_\_

**8. ¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente? \***

*Marca solo un óvalo.*

- Entre 1 y 2
- Entre 2 y 4
- Entre 4 y 6
- Entre 6 y 8

**9. ¿Alguna persona con movilidad reducida reside de forma permanente? \***

*Marca solo un óvalo.*

- Sí
- No

**10. ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda? \***

*Marca solo un óvalo.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Más de 5

**11. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda? \***

*Marca solo un óvalo.*

- Vivienda Libre
- Vivienda de Protección Oficial





12. ¿Qué titularidad tiene su vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Propiedad por compra totalmente pagada
- Propiedad por compra pendiente de pago
- Alquiler
- Alquiler con opción a compra
- Cedida gratis o a bajo precio
- Otro: \_\_\_\_\_

13. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda? (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...) \*

Marca solo un óvalo.

- Baja
- Media
- Alta
- No puedo hacer frente

14. ¿A qué uso destina la vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Vivienda habitual
- Segunda residencia
- Sin uso

15. Si es segunda residencia, ¿con qué frecuencia la ocupa al año?

Marca solo un óvalo.

- Fines de semana
- Período de vacaciones
- Otro: \_\_\_\_\_

16. ¿Estaría dispuesta a alquilarla?

Marca solo un óvalo.

- Sí
- No





**17. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?**

*Selecciona todos los que correspondan.*

- Accesibilidad; escaleras, escalones de entrada, accesibilidad baño, acceso y uso de cocina...
- Salubridad: humedades
- Confortabilidad: sin aire acondicionado...
- Estructurales: grietas y fisuras
- Espacio insuficiente
- Otro: \_\_\_\_\_

**18. En caso de necesitar la rehabilitación de su vivienda actual ¿Qué tipo de rehabilitación necesita?**

*Selecciona todos los que correspondan.*

- Adecuación/accesibilidad para personas mayores y/o con movilidad reducida
- Cuartos húmedos (cocina, baño)
- Adecuación instalaciones electricidad, agua, etc
- Cubierta/fachada
- Aislamiento
- Impermeabilización
- Ventanas
- Rehabilitación integral
- Otro: \_\_\_\_\_

**19. ¿Qué grado de necesidad tiene su vivienda? \***

*Marca solo un óvalo.*

- Mucha necesidad
- Bastante necesidad
- Alguna necesidad
- Poca necesidad
- Ninguna necesidad

**20. Si está en un bloque ¿Dispone de ascensor?**

*Marca solo un óvalo.*

- Sí
- No

**21. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere de acceso a una nueva vivienda? (emancipación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc) \***

*Marca solo un óvalo.*

- Sí
- No





**22. Motivo del requisito de vivienda nueva**

Marca solo un óvalo.

- Emancipación
- Trabajo
- Tamaño
- Accesibilidad
- Rehabilitación
- Otro: \_\_\_\_\_

**23. Observaciones**

---

---

---

---

---

**24. Datos Propietario \***

---

**25. Documento Nacional de Identidad (D.N.I) \***

---

**26. Fecha de nacimiento \***

\_\_\_\_\_  
*Ejemplo: 15 de diciembre de 2012*

**27. Autorización LPDCP \***

Marca solo un óvalo.

- Sí
- No

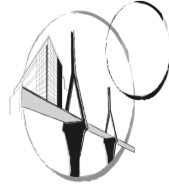
## **Ley de Protección de Datos de Carácter Personal (LPDCP)**

En nombre y representación de la persona que ha cumplimentado el formulario y en cumplimiento el formulario y en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le comunicamos que los datos que usted nos facilite quedarán incorporados y serán tratados en los ficheros de titularidad Municipal a nombre del responsable del fichero EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLATORRES con el fin de poderle prestar nuestros servicios en base al Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Mediante la autorización del presente documento usted da su consentimiento expreso para que el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLATORRES pueda utilizar con este fin concreto los datos facilitados por usted, comprometiéndose a tratar de forma confidencial los datos de carácter personal facilitados y a no comunicar o ceder dicha información a terceros. Asimismo, le informamos de la posibilidad que tiene de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos de carácter personal mediante escrito dirigido a las oficinas del ayuntamiento acompañando copia de DNI.





*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**ANEXO 2: OFICINA  
INTERMEDIACIÓN  
HIPOTECARIA**

## **OBJETO DEL CONVENIO FIRMADO CON EL COLEGIO DE ABOGADOS DE JAÉN**

Como ya se ha indicado en el Documento Información y Diagnóstico, la Diputación Provincial de Jaén, con fecha 28 de julio de 2017, suscribió un nuevo Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jaén para la atención de una **Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria y la Asistencia Jurídica** a los retornados españoles en materia de tributación por pensiones devengadas en el extranjero.

La Oficina de Intermediación Hipotecaria pertenece al Área de Economía, Hacienda y Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Jaén.

Este servicio de mediación extrajudicial nació en el año 2012. Se trata de un servicio de apoyo, asesoramiento e intermediación en materia de ejecuciones hipotecarias dirigido a personas con dificultades para hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios y que se encuentran en riesgo de perder su domicilio habitual o aquellas con escasos recursos frente a los abusos que produce la denominada cláusula suelo de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, siempre que éste recaiga sobre su vivienda habitual.

También incluye la asistencia jurídica a los emigrantes retornados en materia de tributación por las pensiones devengadas en el extranjero debido a las actuaciones seguidas por la Agencia Tributaria sobre el particular.

Como novedad, atendiendo a los últimos hechos acontecidos tras la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo de 21 de diciembre de 2016, que supone para las entidades financieras españolas la devolución íntegra del dinero cobrado por la aplicación de las cláusulas suelo que impedían que los clientes se beneficiasen de las rebajas de los tipos de interés, lo establecido en el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, en el que se arbitra un cauce extrajudicial de carácter voluntario para el consumidor, que facilita que pueda llegar a un acuerdo con la entidad de crédito y el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de

medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se ha ampliado el objeto del Convenio con respecto a los anteriores con el fin de dar respuesta a los nuevos planteamientos de los ciudadanos de la provincia de Jaén, siendo este el siguiente:

**1. En relación con la actividad de Intermediación Hipotecaria.**

- a) Informar a las personas y familias sobre la posibilidad de abordar las dificultades de pago del préstamo hipotecario de su vivienda habitual.
- b) Asesorar de forma personalizada sobre los procedimientos concretos a realizar antes o al inicio de la situación de impago del préstamo hipotecario.
- c) Encontrar soluciones concertadas entre las partes en aquellas situaciones que tienen perspectiva de mejora o que, con determinados cambios en la relación, puedan conseguirse acuerdos que no deriven en una ejecución hipotecaria.
- d) Utilizar los mecanismos de intermediación residencial para aquellas situaciones vinculadas a posibles ejecuciones hipotecarias.
- e) Estudio de la escritura de préstamo hipotecario de su vivienda habitual, extracto de la amortización y últimos recibos pagados, a fin de indicar al usuario el tipo de interés que le correspondería pagar sin la cláusula suelo y cálculo de las cantidades que ha abonado de más como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula.
- f) Presentar solicitud extrajudicial a la entidad bancaria al objeto de intentar un acuerdo beneficioso para todas las partes para evitar así la correspondiente reclamación judicial. Para el caso de reclamación de nulidad de cláusula suelo, habrá de ajustarse a los requisitos y plazos establecidos en el RD-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. Para el caso de reclamación de nulidad de cualesquiera otras cláusulas contenidas en la escritura de préstamo, habrá de presentarse igualmente reclamación extrajudicial a la entidad bancaria, y habrá de respetarse el plazo de dos meses desde la presentación de dicha reclamación previa extrajudicial antes de interponer la correspondiente reclamación judicial.
- g) Informar al ciudadano de los trámites a seguir para la obtención de la justicia gratuita que le permitirá efectuar la reclamación judicial ante el órgano competente,

en caso de que aquella no haya sido tramitada.

**2. En relación con el servicio de asesoramiento tributario a emigrantes retornados.**

- a) Estudio de la documentación aportada y asesoramiento acerca de la conveniencia de la interposición de recursos administrativos en función de las reducciones por conformidad, cuantía de la sanción y demás efectos derivados de la actuación de la Administración.
- b) Interposición de recurso de reposición y posterior reclamación económico-administrativa, si no se estimase el primero.

**BENEFICIARIOS.**

1. Respecto de la **intermediación hipotecaria**, son destinatarios de los servicios comprendidas en el presente acuerdo las personas, familias o unidades de convivencia con domicilio legal en cualquier municipio de la provincia de Jaén que, siendo propietarios de la vivienda que constituya su domicilio habitual puedan verse afectadas por el riesgo residencial que pueda derivar de ejecuciones hipotecarias o que ya se encuentren inmersas en cualquier procedimiento judicial que pueda suponer la pérdida de la mencionada vivienda.

2. Respecto del **asesoramiento prejudicial en materia de Cláusulas Suelo**, serán beneficiarios las personas, familias o unidades de convivencia con domicilio legal en cualquier municipio de la provincia de Jaén que, siendo propietarios de la vivienda que constituya su domicilio habitual, puedan verse afectadas por las denominadas cláusulas suelo en contratos de préstamo formalizados con garantía hipotecaria para la adquisición de la mencionada vivienda y reúnan los siguientes requisitos:

- a) Para los supuestos de unidades familiares de un único miembro, que los ingresos anuales no sean superiores a 13.000 euros.
- b) Para los supuestos de unidades familiares compuestas por dos o tres miembros, que los ingresos anuales no sean superiores a 16.000 euros.

- c) Para las unidades familiares compuestas por cuatro o más miembros, que los ingresos anuales no sean superiores a 19.600 euros.
- d) Para unidades familiares numerosas o con algún miembro que tenga una discapacidad superior al 33%, que los ingresos anuales no sean superiores a 21.000 euros.
- e) En los supuestos de solicitantes que tengan la consideración de víctimas de violencia de género, terrorismo o de la trata de blancas, no se establece ningún límite económico.

3. Respecto de **las actividades del servicio de asesoramiento tributario a emigrantes retornados**, serán beneficiarios los jubilados que perciban, junto a la pensión española, una o más pensiones procedentes de otros países, siempre que sus ingresos anuales no excedan de los límites establecidos en el apartado 2 anterior.

#### **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS SOLICITANTES.**

Será documentación necesaria a presentar para la iniciación del expediente:

**1. Para las peticiones de intermediación hipotecaria y asesoramiento por cláusulas suelo en los contratos de préstamo hipotecario.**

- a) Escritura de compraventa de la vivienda.
- b) Escritura de la hipoteca correspondiente.
- c) Situación actualizada de la hipoteca en el momento de la demanda con acreditación de la cantidad inicial de la hipoteca, la cantidad pendiente, la cuota mensual, el período pendiente para la amortización y el último recibo pagado.
- d) Si el/la solicitante es copropietario/a y no se convive, por tratarse de una separación o divorcio, deberá aportar la sentencia de separación o divorcio donde se concreten las condiciones del uso y pago del piso y los Convenios de separación o divorcio en los cuales se concreten las condiciones sobre el uso y pago del piso.

- e) Si se trata de más de un propietario/a, los datos y autorización de todos ellos para realizar la intermediación.
- f) DNI y libro de familia.
- g) Certificado de empadronamiento.
- h) Situación laboral acompañando Certificación del INEM, si se está en situación de paro o si se cobran prestaciones por la situación de paro.
- i) Situación económica, que se acreditará mediante certificación de Ingresos de todos los miembros de la unidad familiar y concreción de la fuente de ingresos: por trabajo, por prestación temporal de RMI, pensionistas, pensiones compensatorias, pensiones alimenticias u otras.
- j) Identificación de la entidad financiera con expresión de la oficina, la dirección y el teléfono.
- k) En caso que exista una demanda por parte de la entidad financiera, fotocopia de la misma.
- l) Si se ha tramitado justicia gratuita, nombre del letrado designado.
- m) Si se tiene abogado particular realizando el trámite, datos de contacto del letrado.

## **2. Respecto de las actividades del servicio de asesoramiento tributario a retornados.**

- a) DNI y libro de familia.
- b) Certificado de empadronamiento.
- c) Situación económica, que se acreditará mediante certificación de Ingresos de todos los miembros de la unidad familiar y concreción de la fuente de ingresos: por trabajo, por prestación temporal de RMI, pensionistas, pensiones compensatorias, pensiones alimenticias u otras.
- d) Liquidación complementaria efectuada por la Agencia Tributaria y en su caso notificación de inicio de procedimiento sancionador.
- e) Copia de las declaraciones de IRPF correspondientes a los ejercicios por los que han sido requeridos, en el caso de estar obligado el interesado a presentarla.
- f) Documentación relativa a las pensiones que se perciben tanto en España como en el extranjero.

El tratamiento de los datos de carácter personal se tramitarán con estricta sujeción a

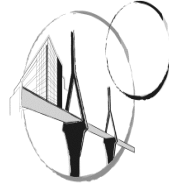
lo establecido al respecto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su Reglamento de desarrollo.

Las solicitudes se presentarán en el Registro de la Diputación Provincial o a través de cualesquiera de las formas previstas en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas debidamente suscrita por el interesado o por el representante legal, con indicación del domicilio a efectos de notificaciones reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 66 de la mencionada Ley y dirigidas al Sr. Presidente de la Diputación Provincial.

La Diputación Provincial remitirá las solicitudes junto con la documentación presentada al Colegio para que éste contacte con el usuario demandante del servicio.

En la página Web de la Diputación las personas interesadas podrán encontrar información relativa a este servicio así como descargar la solicitud correspondiente.

Para resolver cualquier duda o aclaración contactar con la **Dirección de Asistencia a Municipios del Área de Economía, Hacienda y Asistencia a Municipios.**



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**ANEXO 3: ORDENANZA  
RMDVP**



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE VILLATORRES (JAÉN)

**2295** *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de demandantes de vivienda protegida de Villatorres.*

**Edicto**

Don Sebastián López Mateos, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villatorres (Jaén),

**Hace saber:**

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2014 aprobó provisionalmente, por unanimidad, la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villatorres.

Con fecha de 18 de diciembre de 2014 se procedió, de conformidad con lo establecido en el art. 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, reguladora de las Haciendas Locales, a la exposición pública por 30 días para que puedan formularse las alegaciones oportunas.

En dicho plazo, la Administración Autonómica formuló alegaciones al respecto, modificándose la propuesta inicial en los términos solicitados por la Administración competente.

Por todo lo cual, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2015 acordó la adaptación del acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villatorres, una vez introducidas las modificaciones solicitadas por la Administración Autonómica.

Contra dicho acuerdo puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente en Granada del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este Edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en las formas que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

A continuación se inserta el texto íntegro de la mencionada Ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE VILLATORRES (JAÉN)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que “Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma

en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten". Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector "el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas". En este marco se inserta el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero. por la que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicho decreto, partiendo de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA núm 227, de 21 de noviembre de 2005), en el Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio (BOJA núm 125, de 30 de junio de 2009) en la Orden de 10 de noviembre de 2008 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (BOJA núm 235, de 26 de noviembre de 2008) así como en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE núm 309, de 24 de diciembre de 2008) , regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas.

El Ayuntamiento de Villatorres (Jaén) consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del Decreto 1/2012, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda protegida, procede a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes. A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Villatorres (Jaén) el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, tramite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

#### ARTÍCULO 1.-OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES.

1. La presente ordenanza municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Villatorres (Jaén) y regular su funcionamiento.

2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la

adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

3. Finalmente, la ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

ARTÍCULO 2.-NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. El Registro Público de Demandantes es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.

2. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del Municipio de Villatorres (Jaén).

3. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento. El Ayuntamiento, en su caso, podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta a través de entidades supramunicipales.

ARTÍCULO 3.-RESPONSABILIDAD SOBRE EL REGISTRO, OBTENCIÓN Y COMUNICACIÓN DE DATOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS.

1. La dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la LBRL, y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona en favor de la cual se hubiera efectuado la delegación. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

2. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de la solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

3. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

4. Los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con

este fin exclusivo. Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

5. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

6. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.

7. Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el secretario del ayuntamiento o funcionario en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público. El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los administrados con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

8. El Registro es gratuito. Las personas inscritas y los promotores no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes.

#### ARTÍCULO 4. COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas. Para este fin el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio.

2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

#### ARTÍCULO 5.-SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES.

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro

Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

2. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes ubicado en el Ayuntamiento de Villatorres (Jaén).

3. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

4. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a) Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) autorización a los órganos gestores del Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante otras administraciones y organismos (AETA, TGSS, Dirección General Catastro, Administración de la Junta de Andalucía) así como para verificar la identidad y

residencia de las personas solicitantes.

k) El interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

5. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se excepcionará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

e) Cuando no hayan transcurrido 2 años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

6. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 6.-PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL. EFECTOS.

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.

b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.

c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante. A estos efectos la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción. La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo. Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

#### ARTÍCULO 7.-PERIODO DE VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.

1. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. A estos efectos, el Registro Público de Demandantes comunicará telemáticamente en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

2. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito legible.

3. Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

4. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público de Demandantes la modificación de los datos enumerados en

el apartado 4 de artículo 5 de esta ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%. El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

5. El Registro Público de demandantes garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

6. La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.

b) Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja a varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

c) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.

d) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 2 años desde la última oferta que le fue presentada.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos: cuando la vivienda para la que han sido seleccionado no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral; cuando el demandante seleccionado rechaza la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor la relación de demandantes; cuando la persona no pueda realizar la compraventa por haber sufrido una situación de desempleo; o cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 9.6 de esta Ordenanza.

7. Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.

#### ARTÍCULO 8.-CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se



han de cumplir las siguientes condiciones<sup>[1]</sup>

- a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.
- b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.
- c) Estar empadronado en el municipio.

Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiere, de acuerdo con la baremación resultante de los siguientes criterios que habrán de ser justificados. En dicho baremo se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento o el tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior a la selección, la composición familiar en relación con la vivienda, la pertenencia a algún grupo de especial atención, los ingresos. Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro. A los solo efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud. En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

<sup>[1]</sup> La Orden del Registro Público de Demandantes, en su artículo 7.3 parece permitir la utilización del empadronamiento o la vinculación con el municipio como requisito necesario para ser seleccionado como demandante. Es decir, habilita su uso no como un simple criterio de baremación, sino como una condición sin la cual el demandante no será seleccionado. Es importante subrayar en todo caso que la estipulación del empadronamiento o la vinculación con el municipio como requisito para la selección es una condición potestativa del Ayuntamiento a través de la Ordenanza. Si se estimase conveniente su inclusión como condición para ser seleccionado habría de incluirse igualmente como requisito para admitir la solicitud de inscripción.

BAREMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES

1.-Empadronamiento, Vinculación Laboral y Antigüedad en el Registro.

| MESES    | PUNTOS          |                     |                     |
|----------|-----------------|---------------------|---------------------|
|          | EMPADRONAMIENTO | VINCULACIÓN LABORAL | ANTIGÜEDAD REGISTRO |
| > 2 < 12 | 5               | 5                   | 2                   |
| >12      | 10              | 10                  | 4                   |
| >24      | 15*             | 15*                 | 6*                  |

\* Las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados

obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad.

2.-Unidad familiar o de convivencia en relación con la vivienda solicitada.

| NÚM. PERSONAS | NÚM. DORMITORIOS | PUNTOS |
|---------------|------------------|--------|
| 1             | 1D               | 4      |
|               | 2D               | 2      |
|               | 3D               | 0      |
|               | 4D               | 0      |
| NÚM. PERSONAS | NÚM. DORMITORIOS | PUNTOS |
| 2             | 1D               | 6      |
|               | 2D               | 4      |
|               | 3D               | 2      |
|               | 4D               | 0      |

| NÚM. PERSONAS | NÚM. DORMITORIOS | PUNTOS |
|---------------|------------------|--------|
| 3             | 1D               | 0      |
|               | 2D               | 8      |
|               | 3D               | 6      |
|               | 4D               | 0      |
| NÚM. PERSONAS | NÚM. DORMITORIOS | PUNTOS |
| 4             | 1D               | 0      |
|               | 2D               | 4      |
|               | 3D               | 8      |
|               | 4D               | 6      |
| NÚM. PERSONAS | NÚM. DORMITORIOS | PUNTOS |
| 5 Ó MÁS       | 1D               | 0      |
|               | 2D               | 0      |
|               | 3D               | 10     |
|               | 4D               | 10     |

3.-Grupos de Especial Protección.

| Grupos de Especial Protección  | PUNTOS |
|--|--------|
| Jóvenes, menores de 35 años  | 3      |
| Personas mayores de 65 años  | 3      |
| Familias Numerosas   | 3      |
| Familias Monoparentales  | 3      |
| Victimas de violencia de género  | 5      |
| Victimas de terrorismo   | 3      |
| Personas procedentes de rupturas familiares                                | 3      |
| Emigrantes retornados  | 3      |
| Unif. Familiares o de convivencia con personas en situación de dependencia | 5      |
| Personas con discapacidad  | 5      |

4.-Ingresos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia ( Expresados en nº veces IPREM) y Régimen de adjudicación (Alquiler/Alquiler con opción de compra/Venta):

| <b>ALQUILER</b>                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Ingresos (Veces IPREM)</b>  | <b>PUNTOS</b>                          |
| $> 0$ y $< 0,70$ IPREM         | 0                                      |
| $\geq 0,70$ y $\leq 2,5$ IPREM | 50 PUNTOS+10 PUNTOS/Nº VECES IPREM X 1 |

| <b>ADQUISICIÓN DE VIVIENDA</b>                        |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| <b>Régimen</b>  | <b>Ingresos (Veces IPREM)</b> | <b>PUNTOS</b>                                     |
| Iniciativa Municipal y Autonómica                     | $\geq 3,00$ y $\leq 5,50$     | (50 PUNTOS+10 PUNTOS) /<br>/Nº Veces IPREM x 3,0  |
| General   | $\geq 1,50$ y $\leq 3,50$     | (50 PUNTOS+10 PUNTOS) /<br>/ Nº Veces IPREM x 1,5 |
| General (Familias números o con personas dependiente) | $\geq 1,50$ y $\leq 4,50$     | (50 PUNTOS+10 PUNTOS) /<br>Nº Veces IPREM x 2,5   |
| Especial  | $\geq 1,00$ y $\leq 2,50$     | (50 PUNTOS+10 PUNTOS) /<br>Nº Veces IPREM x 1     |
| Joven en Venta  | $\geq 1,00$ y $\leq 2,50$     | (50 PUNTOS+10 PUNTOS) /<br>Nº Veces IPREM x 1     |
| Alquiler con Opción de Compra                         | $\geq 1,00$ y $\leq 2,50$     | (50 PUNTOS+10 PUNTOS) /<br>Nº Veces IPREM x 1     |

ARTÍCULO 9.-PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

1. Se deberá aportar además nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figura en la calificación. En el caso de cooperativas de vivienda protegida, se estará a lo previsto en el artículo 12.

2. En el plazo de 30 días, a contar desde la fecha de dicha solicitud, el órgano competente para gestionar dicho Registro Público Municipal remitirá a la persona titular de las viviendas una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior.

3. Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar.

4. El órgano competente para gestionar el Registro Público Municipal notificará la expresada relación a las personas seleccionadas y a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página web.

5. Igualmente, el órgano competente para gestionar el Registro, en el momento de la selección, expedirá una acreditación sobre el cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, de cada una de las personas seleccionadas y sobre sus condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta acreditación tendrá una validez de seis meses en las condiciones que establezca el correspondiente plan andaluz de vivienda.

6. Transcurrido el plazo indicado en el apartado 2 sin que la persona promotora haya recibido la relación de personas seleccionadas, comunicará esta circunstancia a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que instará al Registro la emisión de la comunicación.

7. Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación de la persona promotora a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada podrá adjudicar las viviendas, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un Registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias.

8. La persona promotora formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra mediante el correspondiente contrato de compraventa, de arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en caso de cooperativas.

9. En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona adjudicataria no de respuesta a los requerimientos de la titular de la vivienda protegida para la formalización de la adjudicación de la misma en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del requerimiento, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas suplentes.

10. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, o cuando la relación facilitada por el Registro no permita adjudicar la totalidad de las mismas, la persona promotora podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritas en el Registro.

11. La persona promotora comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de diez días desde que la misma tenga lugar. Esta información será trasladada a la Consejería competente en materia de vivienda por quien sea responsable del Registro.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la gestión del Registro Público Municipal, y en caso de ser necesario se revisarán los términos de la presente Ordenanza Municipal, en aquellos aspectos que procedan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

1.-El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, se incorpora en la presente Ordenanza como Anexo.

También se incorporan a la presente Ordenanza como Anexos los siguientes modelos:

- Derecho de acceso.
- Derecho de rectificación.
- Derecho de cancelación.
- Certificación del Registro Público Municipal de Demandantes.
- Solicitud del promotor de relación de demandantes al Registro Público Municipal.
- Comunicación de a la Agencia Española de Protección de Datos.
- Modificación de datos inscritos.

Todos los datos que se incorporen por el Registro en sus bases deben ser incorporados o adaptados a los modelos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.-En el momento de la efectiva puesta en funcionamiento del Registro Público de Demandante, el Registro podrá dar la misma antigüedad a los demandantes de los que se tuviese constancia antes de la entrada en funcionamiento del Registro.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.-Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respeto siempre a lo establecido en el Decreto 1/2012 y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicas de vivienda y suelo.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.-La existencia y funcionamiento de la Base de Datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Villatorres (Jaén) de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autónoma.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.-Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.-La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la

constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)

**FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE  
DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA**

REGISTRO MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE \_\_\_\_\_

| 1. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S                |             |                 |           |                                    |         |  |
|---|-------------|-----------------|-----------|------------------------------------|---------|--|
| <b>TITULAR 1</b>                              |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nombre *:                                     |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 1 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 2 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Fecha de Nacimiento *:                        |             |                 |           | Sexo *:                            |         |  |
| DNI/NIE *:                                    |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nacionalidad *:                               |             |                 |           |                                    |         |  |
| Municipio en el que se encuentra empadronado: |             |                 |           |                                    |         |  |
| Dirección *:                                  |             |                 |           |                                    |         |  |
| Tipo vía:                                     | Nombre vía: | Nº:             | Escalera: | Piso:                              | Puerta: |  |
| Código Postal *:                              |             | Localidad *:    |           | Provincia *:                       |         |  |
| Teléfono:                                     |             | Teléfono Móvil: |           | e-mail:                            |         |  |
| Datos de empadronamiento:                     |             |                 |           | (A rellenar por la Administración) |         |  |
| <b>TITULAR 2</b>                              |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nombre *:                                     |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 1 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 2 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Fecha de Nacimiento *:                        |             |                 |           | Sexo *:                            |         |  |
| DNI/NIE *:                                    |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nacionalidad *:                               |             |                 |           |                                    |         |  |
| Municipio en el que se encuentra empadronado: |             |                 |           |                                    |         |  |
| Dirección *:                                  |             |                 |           |                                    |         |  |
| Tipo vía:                                     | Nombre vía: | Nº:             | Escalera: | Piso:                              | Puerta: |  |
| Código Postal *:                              |             | Localidad *:    |           | Provincia *:                       |         |  |
| Teléfono:                                     |             | Teléfono Móvil: |           | e-mail:                            |         |  |
| Datos de empadronamiento:                     |             |                 |           | (A rellenar por la Administración) |         |  |







**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

(3) Se indican a continuación los grupos de especial protección:

- JOV** Jóvenes, menores de 35 años
- MAY** Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años
- FNM** Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre
- FMP** Familias monoparentales con hijos a su cargo
- VVG** Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial
- VT** Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo
- RUP** Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
- EMI** Emigrantes retornados
- DEP** Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio
- DIS** Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre
- RIE** Situación o riesgo de exclusión social

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>5.</b>                              | <b>DOCUMENTACIÓN ADJUNTA</b> |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> |                              |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>6.</b>  | <b>VIVIENDA A LA QUE OPTA</b> |
| <p>Régimen de acceso*: <input type="checkbox"/> Propiedad <input type="checkbox"/> Alquiler <input type="checkbox"/> Alquiler con opción a compra</p> <p>Nº de dormitorios de la vivienda a que opta: ....</p> <p>Necesidad de vivienda adaptada por: <input type="checkbox"/> tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida<br/> <input type="checkbox"/> Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas</p> |                               |

|  |  |
|--|--|
| <b>7.</b>  | <b>JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA</b> |
| <p>Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:</p> <p><input type="checkbox"/> Vivienda en situación de ruina</p> <p><input type="checkbox"/> Pendiente de desahucio</p> <p><input type="checkbox"/> Alojamiento con otros familiares</p> <p><input type="checkbox"/> Vivienda inadecuada por superficie</p> <p><input type="checkbox"/> Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos</p> <p><input type="checkbox"/> Necesidad de vivienda adaptada</p> <p><input type="checkbox"/> Precariedad</p> <p><input type="checkbox"/> Formación de una nueva unidad familiar</p> <p><input type="checkbox"/> Otros (indicar): .....</p> |  |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>8.</b>   | <b>DECLARACIÓN RESPONSABLE *</b> |
| <p>Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda.....</p> <p>.....</p> <p>Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.<br/>         Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.<br/>         He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales) ....., teniendo carácter de preferencia:.....</p> |                                  |



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>9.</b>  | <b>AUTORIZO</b>             |
| A que la Administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes. |                             |
| A recibir comunicaciones mediante:                      Cor <input type="checkbox"/> electrónico                      SMS al t <input type="checkbox"/> fono móvil   |                             |
| <b>10.</b>   | <b>LUGAR, FECHA Y FIRMA</b> |
| En..... a..... de..... de.....   |                             |
| Firmado .....  |                             |

\* Campos obligatorios

AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE \_\_\_\_\_  
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE \_\_\_\_\_

**DATOS DEL INTERESADO**

D/Dª.....,  
con domicilio en:..... nº.....,  
Localidad:.....  
Provincia..... C.P..... con D.N.I.....,  
del que se acompaña fotocopia.

**MANIFIESTA.**

Que por medio del presente escrito se ejercita el derecho de acceso, de conformidad con los artículos 15 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD, a fin de obtener gratuitamente del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas información sobre los datos de carácter personal sometidos a tratamiento que le conciernen.

**SOLICITA AL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE  
DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

1.-Que la información requerida se me facilite mediante el sistema de consulta que se indica (márquese lo que proceda):

- Visualización en pantalla
- Escrito
- Copia compulsada
- Por correo a la dirección indicada en el encabezamiento
- Certificación

2.-Que la información comprenda de modo legible e inteligible, sin utilizar claves o códigos que requieran el uso de dispositivos mecánicos específicos, los datos de carácter personal que afectan al interesado incluidos en sus bases de datos, y los resultantes de cualquier elaboración, proceso o tratamiento, así como el origen de los datos, los cesionarios y la especificación de los concretos usos y finalidades para los que se almacenaron.

En..... a .... de ..... de.....



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE \_\_\_\_\_  
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE \_\_\_\_\_

**EJERCICIO DEL DERECHO DE RECTIFICACIÓN**

Petición de corrección de datos personales inexactos o incompletos objeto de tratamientos incluidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

**DATOS DEL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Nombre:.....

Dirección:.....nº:.....  
.....

C.P.:.....Localidad:.....Provincia:.....

**DATOS DEL INTERESADO**

D/Dª.....,

con domicilio en:.....nº.....,  
Localidad:.....

Provincia.....C.P.....con D.N.I.....,

del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de rectificación, de conformidad con el artículo 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

**SOLICITA.**

1. Que se proceda gratuitamente a la efectiva corrección en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de los datos inexactos o incompletos relativos a mi persona que se encuentren en sus bases de datos.
2. Los datos que hay que rectificar se enumeran en la hoja adjunta, haciendo referencia a los documentos que se acompañan a esta solicitud y que acreditan, en caso de ser necesario, la veracidad de los nuevos datos.
3. Que me comuniquen de forma escrita a la dirección arriba indicada, la rectificación de los datos una vez realizada.
4. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que la rectificación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicado.

En....., a ..... de ..... de.....



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

**RELACIÓN DE DATOS QUE DEBEN RECTIFICARSE**

| ORDEN | DATO INCORRECTO | DATO CORRECTO | DOCUMENTO ACREDITATIVO |
|-------|-----------------|---------------|------------------------|
| 1     |                 |               |                        |
| 2     |                 |               |                        |
| 3     |                 |               |                        |
| 4     |                 |               |                        |
| 5     |                 |               |                        |
| 6     |                 |               |                        |
| 7     |                 |               |                        |
| 8     |                 |               |                        |
| 9     |                 |               |                        |
| 10    |                 |               |                        |



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

AL SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE \_\_\_\_\_  
AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE \_\_\_\_\_

**EJERCICIO DEL DERECHO A CANCELACIÓN**

Petición de supresión de datos personales objeto de tratamiento incluido en el Registro  
Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

**DATOS DEL RESPONSABLE DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Nombre: .....

Dirección: ..... nº: .....

C.P.: ..... Localidad: ..... Provincia: .....

**DATOS DEL INTERESADO**

D/Dª .....

con domicilio en: ..... nº: .....

Localidad: .....

Provincia: ..... C.P.: ..... con D.N.I. ....

del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de cancelación, de conformidad con el artículo 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

**SOLICITA.**

1. Que se proceda al bloqueo de los datos en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de cualesquiera datos relativos a mi persona que se encuentren en su la base de datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas al no existir vinculación jurídica o disposición legal que justifique su mantenimiento.
2. Una vez transcurrido el plazo de prescripción de las posibles responsabilidades nacidas del tratamiento de los datos, que se proceda a la supresión de los mismos y se me comunique de forma escrita a la dirección arriba indicada su cancelación efectiva.
3. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que dicha cancelación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicados.

En..... a ..... de ..... de.....



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)

CERTIFICACIÓN DE LOS DATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE \_\_\_\_\_

Don/ña \_\_\_\_\_, Secretario/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ en virtud de su condición de fedatario público de Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, **responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_** y de acuerdo con las funciones de carácter general que al respecto le atribuye la Disposición Adicional Segunda del la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público, así como con carácter específico, lo establecido en el artículo 3.7 de la Ordenanza por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

**CERTIFICA**

A los solos efectos del procedimiento de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas para el Programa de \_\_\_\_\_ que está promoviendo en la actualidad \_\_\_\_\_ S.A/S.L y que tiene concedida calificación provisional de viviendas protegidas, por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (fecha de la calificación y referencia expediente), que de acuerdo con los datos que figuran en la inscripción del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas Don/Dofña \_\_\_\_\_ con DNI y domicilio en \_\_\_\_\_ cumple con los requisitos que le permiten el acceso al Programa de Viviendas Protegidas de la Promoción que se ha mencionado anteriormente, de conformidad con lo previsto en los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y Suelo y demás normativa vigente sobre vivienda protegida y así mismo, cumplen los requisitos específicos respecto a su pertenencia a grupos de especial protección \_\_\_\_\_ y nivel de ingresos exigido que son de \_\_\_\_\_ Euros (nº veces el IPREM) La presente certificación tendrá una validez de seis meses a los efectos descritos.

Y para que surta lo efectos oportunos se emite la presente Certificación en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2014.

(Firma del Secretario/a)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

AL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE \_\_\_\_\_

Don/ña \_\_\_\_\_, en su condición de administrador de la sociedad mercantil \_\_\_\_\_/represente legal/apoderado \_\_\_\_\_, con C.I.F y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, pone en conocimiento de este Registro Municipal, que le ha sido concedida calificación provisional de viviendas protegidas para una promoción de \_\_\_\_\_ (indicar nº de viviendas, garajes y trasteros en su caso) acogida al Programa de \_\_\_\_\_ (indicar el programa concreto de vivienda de que se trate), por la Delegación Provincial en \_\_\_\_\_ de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de en virtud de expediente administrativo \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2009.

Que al objeto de desarrollar el procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas citadas

**SOLICITA**

Se facilite por este Registro Municipal la relación ordenada de los demandantes inscritos en el mismo que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción citada.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_  
(Administrador de la promotora/ representante legal/apoderado)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

**A LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS**

En cumplimiento del artículo 55 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, se notifica para la inscripción en el Registro General de Protección de Datos que el Ayuntamiento de mediante la Ordenanza de publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de con número ha constituido el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de \_\_\_\_\_

A estos efectos se acompaña la notificación del acuerdo del Pleno que aprobó la Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de \_\_\_\_\_, así como la propia Ordenanza.

Fdo.: El/La Secretario/a

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.014







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)

**DATOS A MODIFICAR**

| <b>I. DATOS DEL/LOS SOLICITANTE/S</b>         |             |                 |           |                                    |         |  |
|---|-------------|-----------------|-----------|------------------------------------|---------|--|
| <b>TITULAR 1</b>                              |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nombre *:                                     |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 1 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 2 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Fecha de Nacimiento *:                        |             |                 |           | Sexo *:                            |         |  |
| DNI/NIE *:                                    |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nacionalidad *:                               |             |                 |           |                                    |         |  |
| Municipio en el que se encuentra empadronado: |             |                 |           |                                    |         |  |
| Dirección *:                                  |             |                 |           |                                    |         |  |
| Tipo vía:                                     | Nombre vía: | Nº:             | Escalera: | Piso:                              | Puerta: |  |
| Código Postal *:                              |             | Localidad *:    |           | Provincia *:                       |         |  |
| Teléfono:                                     |             | Teléfono Móvil: |           | e-mail:                            |         |  |
| Datos de empadronamiento:                     |             |                 |           | (A rellenar por la Administración) |         |  |
| <b>TITULAR 2</b>                              |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nombre *:                                     |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 1 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Apellido 2 *:                                 |             |                 |           |                                    |         |  |
| Fecha de Nacimiento *:                        |             |                 |           | Sexo *:                            |         |  |
| DNI/NIE *:                                    |             |                 |           |                                    |         |  |
| Nacionalidad *:                               |             |                 |           |                                    |         |  |
| Municipio en el que se encuentra empadronado: |             |                 |           |                                    |         |  |
| Dirección *:                                  |             |                 |           |                                    |         |  |
| Tipo vía:                                     | Nombre vía: | Nº:             | Escalera: | Piso:                              | Puerta: |  |
| Código Postal *:                              |             | Localidad *:    |           | Provincia *:                       |         |  |
| Teléfono:                                     |             | Teléfono Móvil: |           | e-mail:                            |         |  |
| Datos de empadronamiento:                     |             |                 |           | (A rellenar por la Administración) |         |  |





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

(6) Se indican a continuación los grupos de especial protección:

- JOV** Jóvenes, menores de 35 años
- MAY** Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años
- FNM** Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre
- FMP** Familias monoparentales con hijos a su cargo
- VVG** Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial
- VT** Víctimas del terrorismo, certificado Dirección general de Apoyo a Víctimas del Terrorismo
- RUP** Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
- EMI** Emigrantes retornados
- DEP** Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio
- DIS** Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre
- RIE** Situación o riesgo de exclusión social

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| <b>5.</b>               | <b>DOCUMENTACIÓN ADJUNTA</b> |
| .....<br>.....<br>..... |                              |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>6.</b>  | <b>VIVIENDA A LA QUE OPTA</b> |
| Régimen de acceso*: <input type="checkbox"/> Propiedad <input type="checkbox"/> Alquiler <input type="checkbox"/> Alquiler con opción a compra |                               |
| Nº de dormitorios de la vivienda a que opta: ....  |                               |
| Necesidad de vivienda adaptada por: <input type="checkbox"/> tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida                      |                               |
| <input type="checkbox"/> Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas  |                               |

|   |  |
|---|--|
| <b>7.</b>   | <b>JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA</b> |
| Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida: |  |
| <input type="checkbox"/> Vivienda en situación de ruina                               |  |
| <input type="checkbox"/> Pendiente de desahucio                                       |  |
| <input type="checkbox"/> Alojamiento con otros familiares                             |  |
| <input type="checkbox"/> Vivienda inadecuada por superficie                           |  |
| <input type="checkbox"/> Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos   |  |
| <input type="checkbox"/> Necesidad de vivienda adaptada                               |  |
| <input type="checkbox"/> Precariedad  |  |
| <input type="checkbox"/> Formación de una nueva unidad familiar                       |  |
| <input type="checkbox"/> Otros (indicar): .....                                       |  |



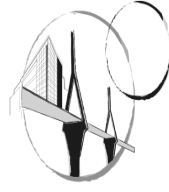
**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
VILLATORRES (JAÉN)**

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>8.</b>  | <b>DECLARACIÓN RESPONSABLE *</b> |
| <p>Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda.....</p> <p>Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.<br/>Conozco, acepto y cumplo el resto de los requisitos exigidos.<br/>He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales) ....., teniendo carácter de preferencia:.....</p> |                                  |
| <b>9.</b>  | <b>AUTORIZO</b>                  |
| <p>A que la Administración pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.</p> <p>A recibir comunicaciones mediante:      <input type="checkbox"/> Correo electrónico      <input type="checkbox"/> SMS al teléfono móvil</p>   |                                  |
| <b>10.</b>   | <b>LUGAR, FECHA Y FIRMA</b>      |
| <p style="text-align: center;">En..... a..... de..... de.....</p> <p>Firmado .....</p>   |                                  |

\* Campos obligatorios

Villatorres, a 10 de Marzo de 2015.- El Alcalde, SEBASTIÁN LÓPEZ MATEOS.

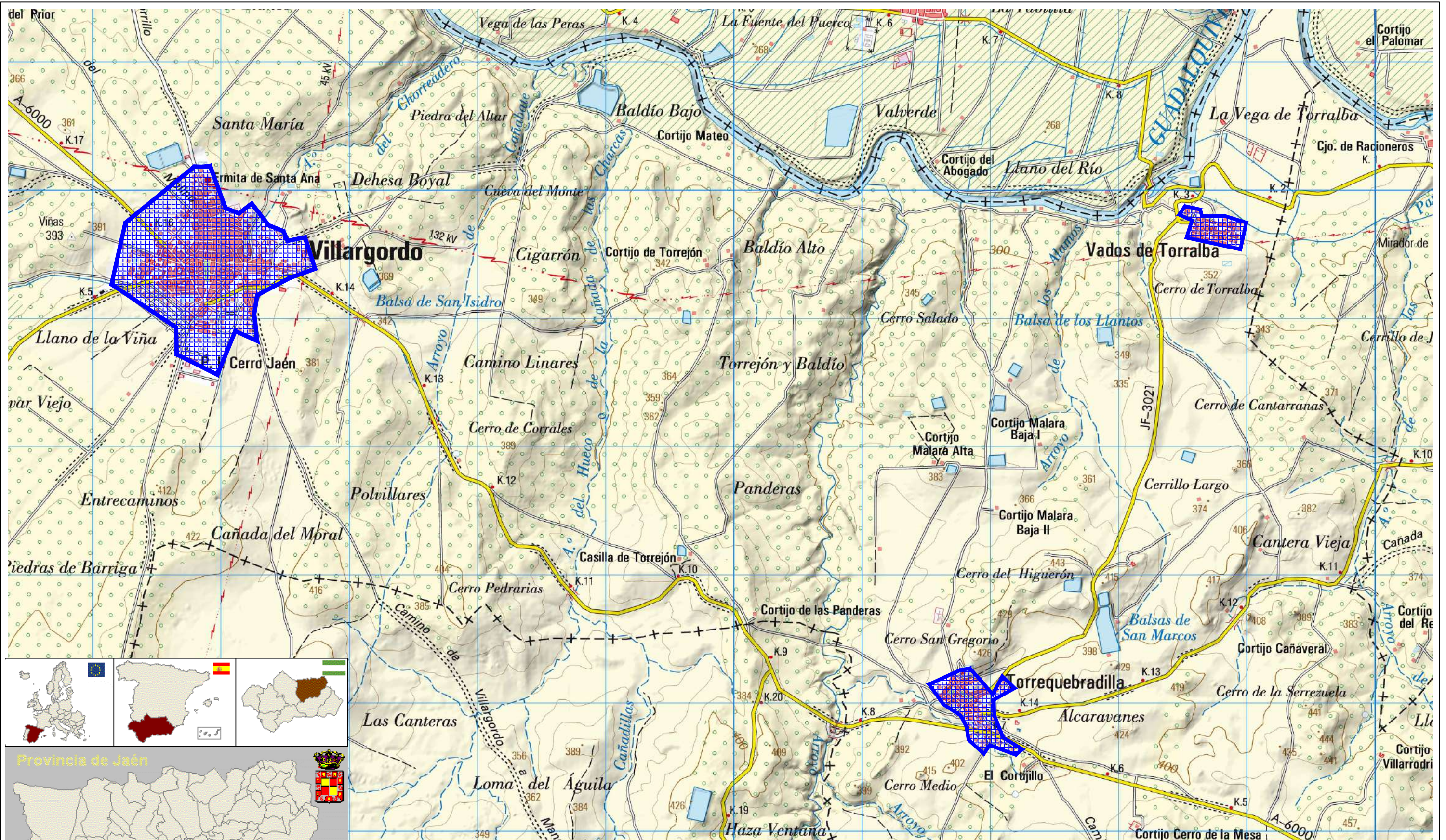
*PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO*



**OFICINA TÉCNICA DE MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
*Avda. Ramón y Cajal, 30. 4ºF*  
*Úbeda (Jaén)*

**PLANOS**





**LOCALIZACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE VILLATORRES**



**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

P.M.V.S VILLATORRES

O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

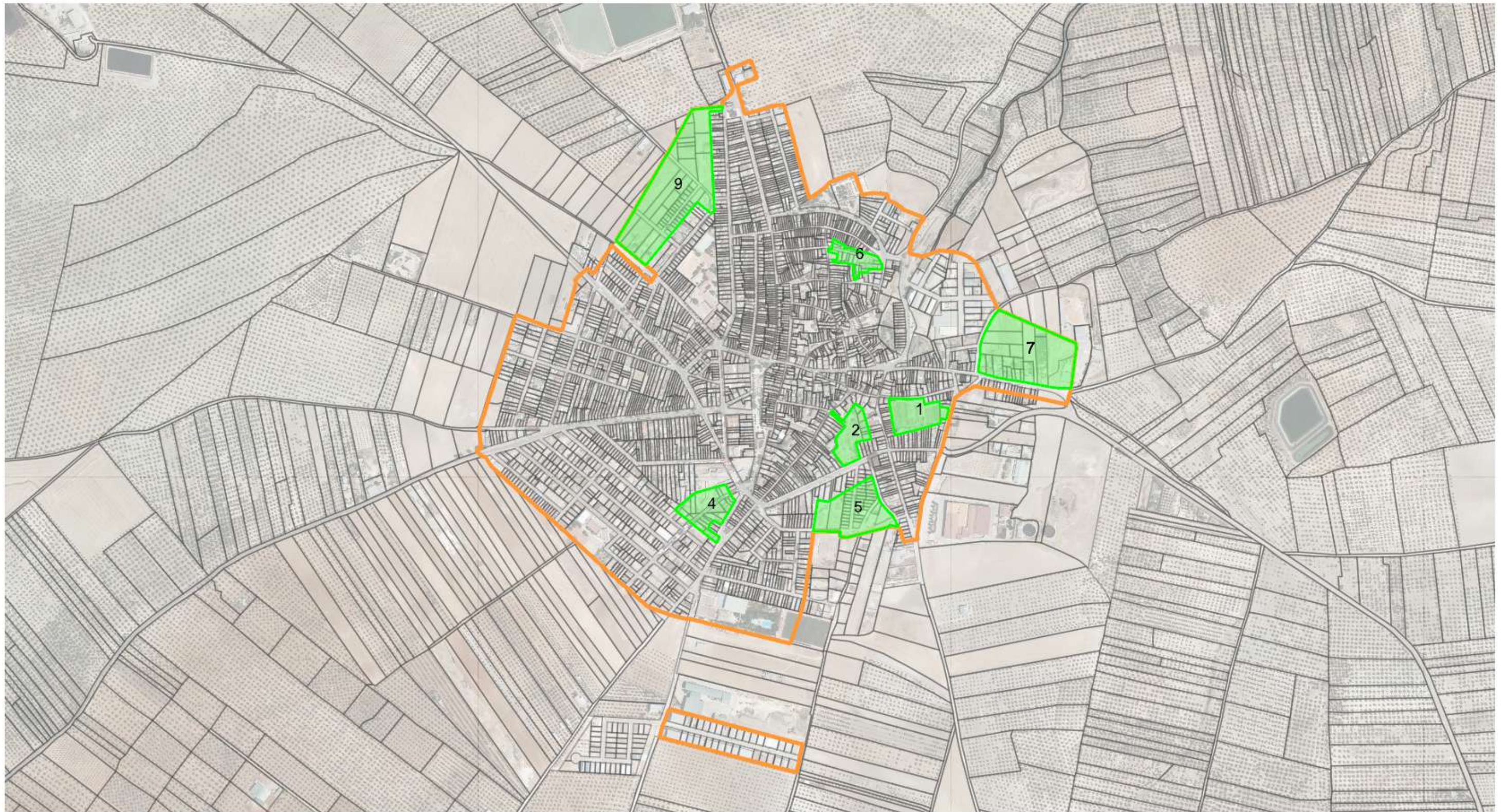
Colegiado nº 19.415 martinaranda@ciccp.es  
Ramón y Cajal, 30 - 4º F  
23400 ÚBEDA (Jaén) Telef.: 953 751 900  
Móvil: 653 612 753

|        |           |            |
|--------|-----------|------------|
| FECHA  | Mayo 2018 | Rv_00      |
| ESCALA | S/E       | REFERENCIA |
|        |           | 18-258     |

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera HOJA


1/1 01






Categoría Suelo Villargordo

Villargordo

 Suelo Urbano no Consolidado

 Delimitación de Suelo Urbano



**PLANEAMIENTO URBANO**

P.M.V.S. VILLATORRES

O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Colegiado nº 19.415

 martinaranda@ciccp.es

Ramón y Cajal, 30 - 4º F  
23400 ÚBEDA (Jaén)

Telef.: 953 751 900  
Móvil: 653 612 753

FECHA

Julio 2018

Rv\_00

ESCALA

S.E

REFERENCIA

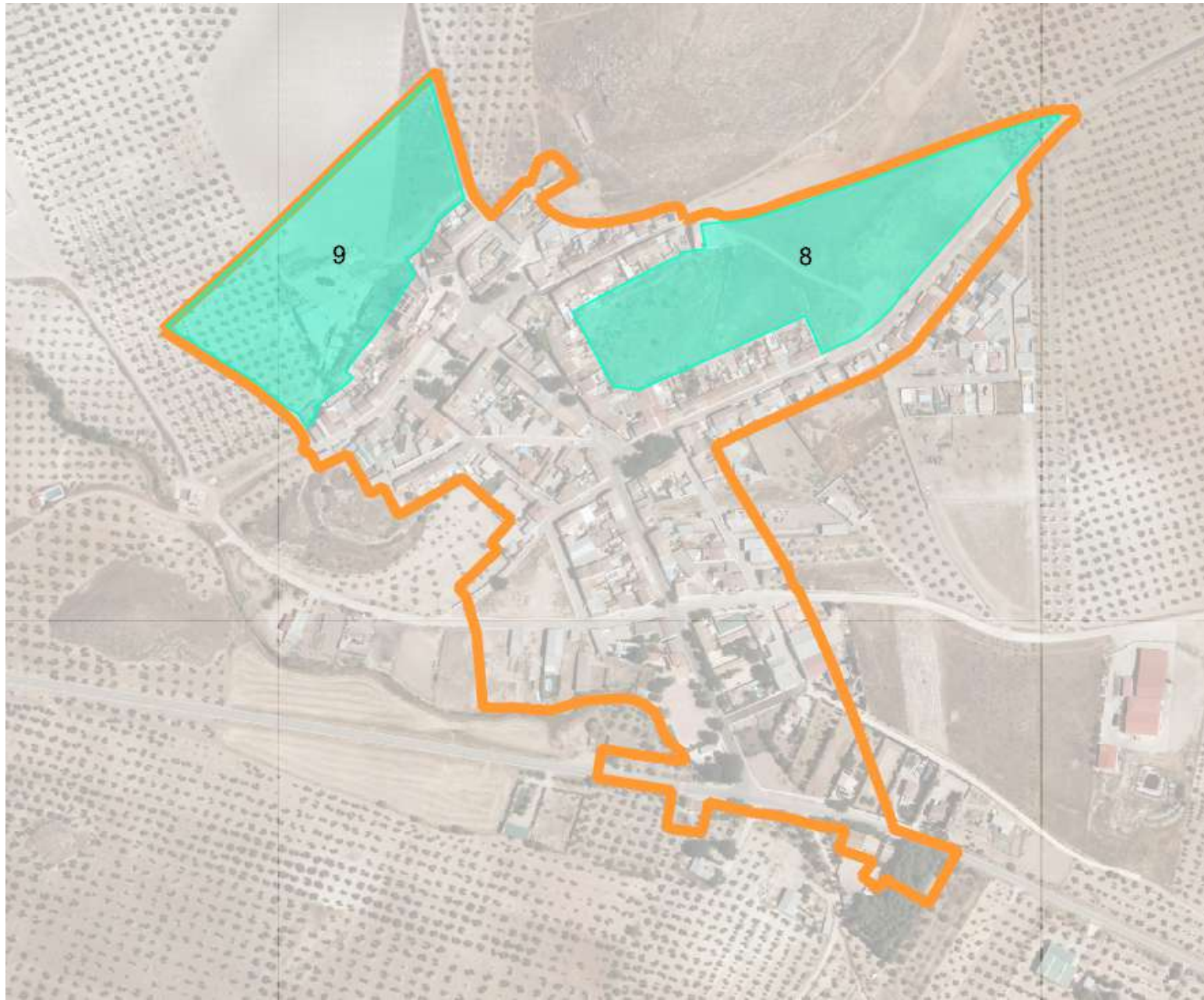
18-258

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera

HOJA


1/202




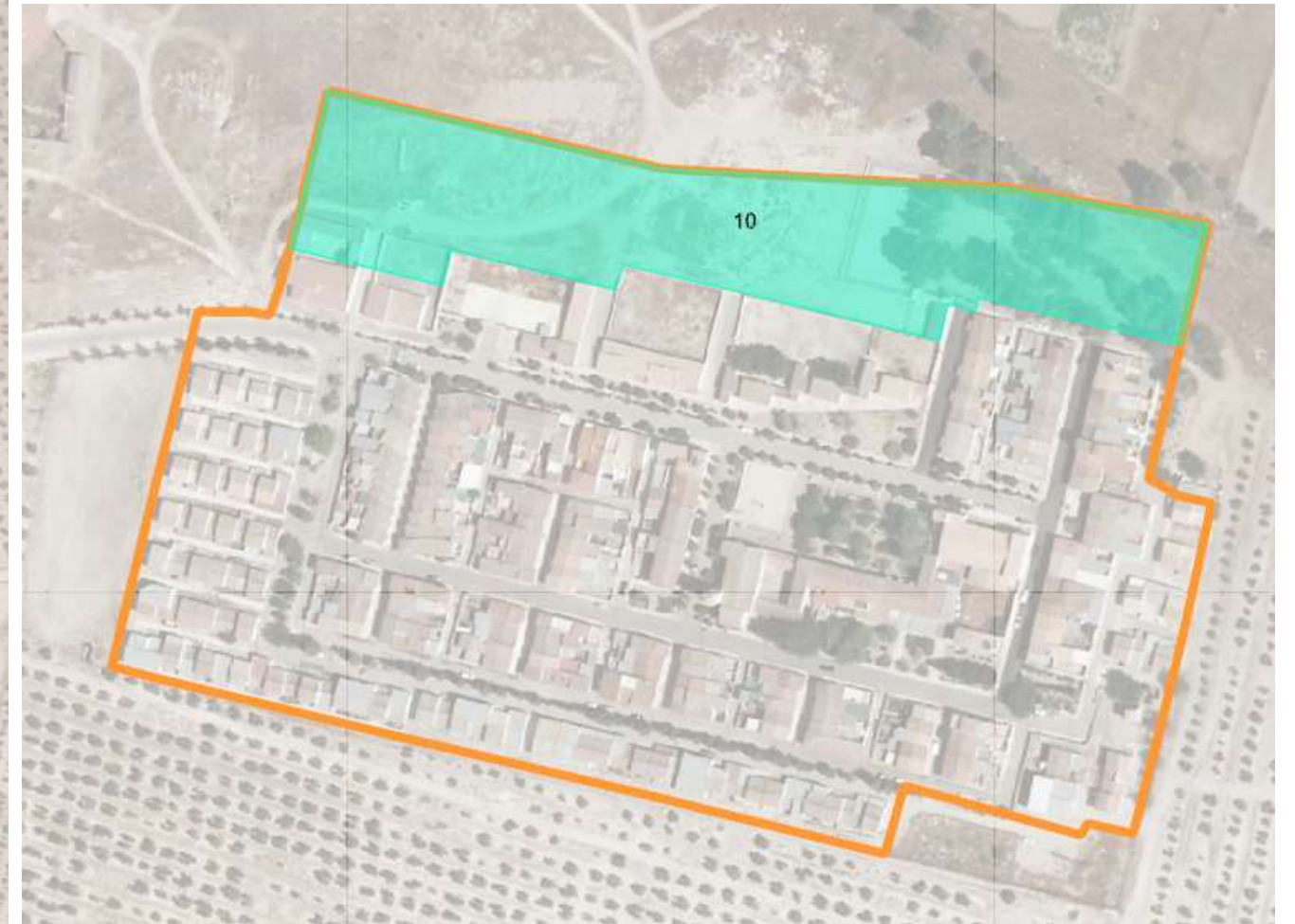


Torrequebradilla

Categoría Suelo


 Suelo Urbano no Consolidado

 Delimitación de Suelo Urbano

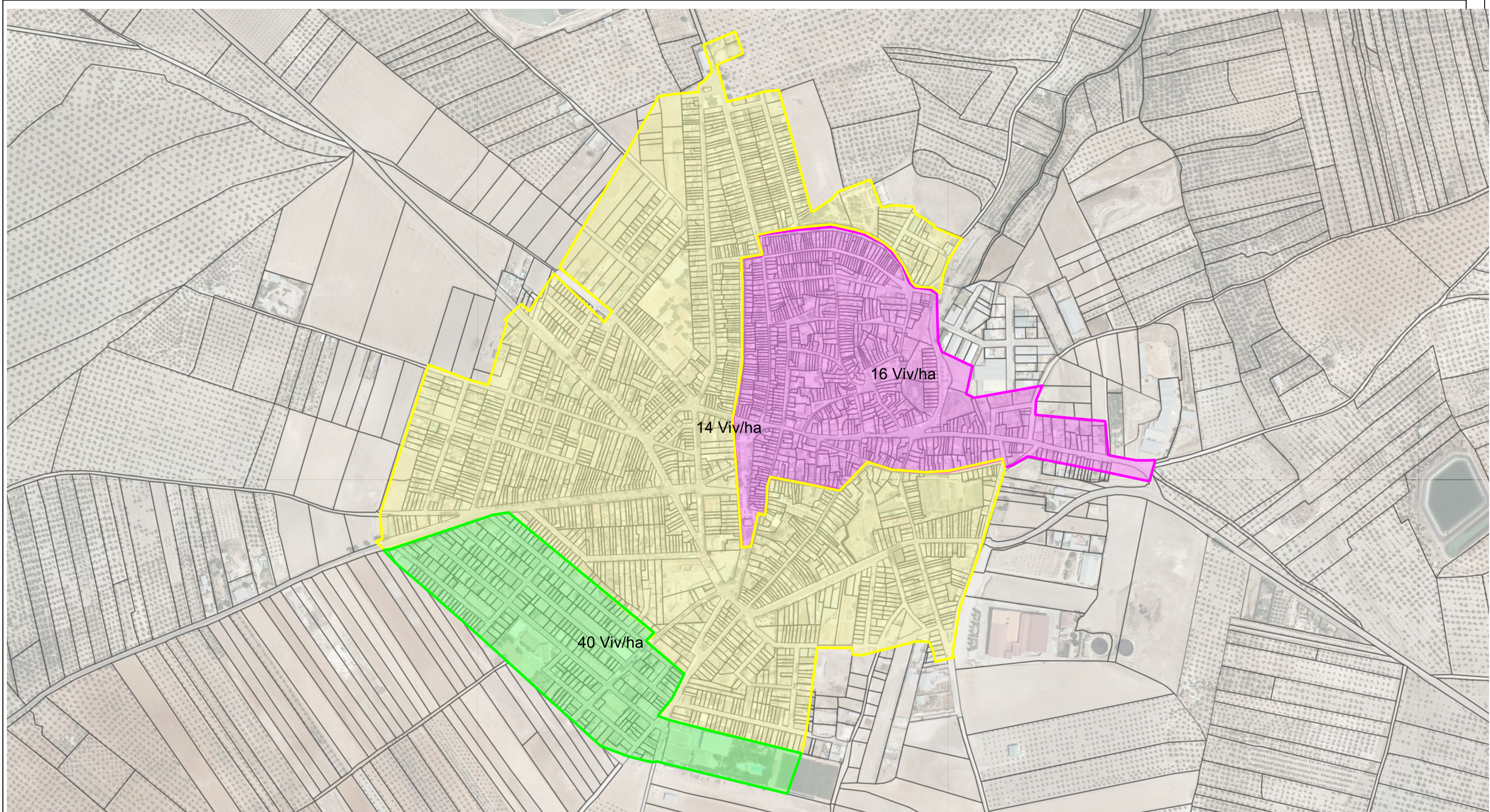


Vados de Torralba



|                            |   |                                |   |
|----------------------------|---|--------------------------------|---|
| <b>PLANEAMIENTO URBANO</b> | <i>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</i><br>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS |                                |  |
|                            | Colegiado nº 19.415<br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F<br>23400 ÚBEDA (Jaén)                 |                                |   |
| P.M.V.S. VILLATORRES       | FECHA   | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera | HOJA  |
|                            | Julio 2018  | Rv_00                          | <b>2/2</b>  |
|                            | ESCALA  | REFERENCIA                     |   |
|                            | S.E   | 18-258                         |   |





Villargordo

Densidad Global

- Área de Reparto 6
- Área de Reparto 2
- Área de Reparto 5
- Área de Reparto 1
- Área de Reparto 3

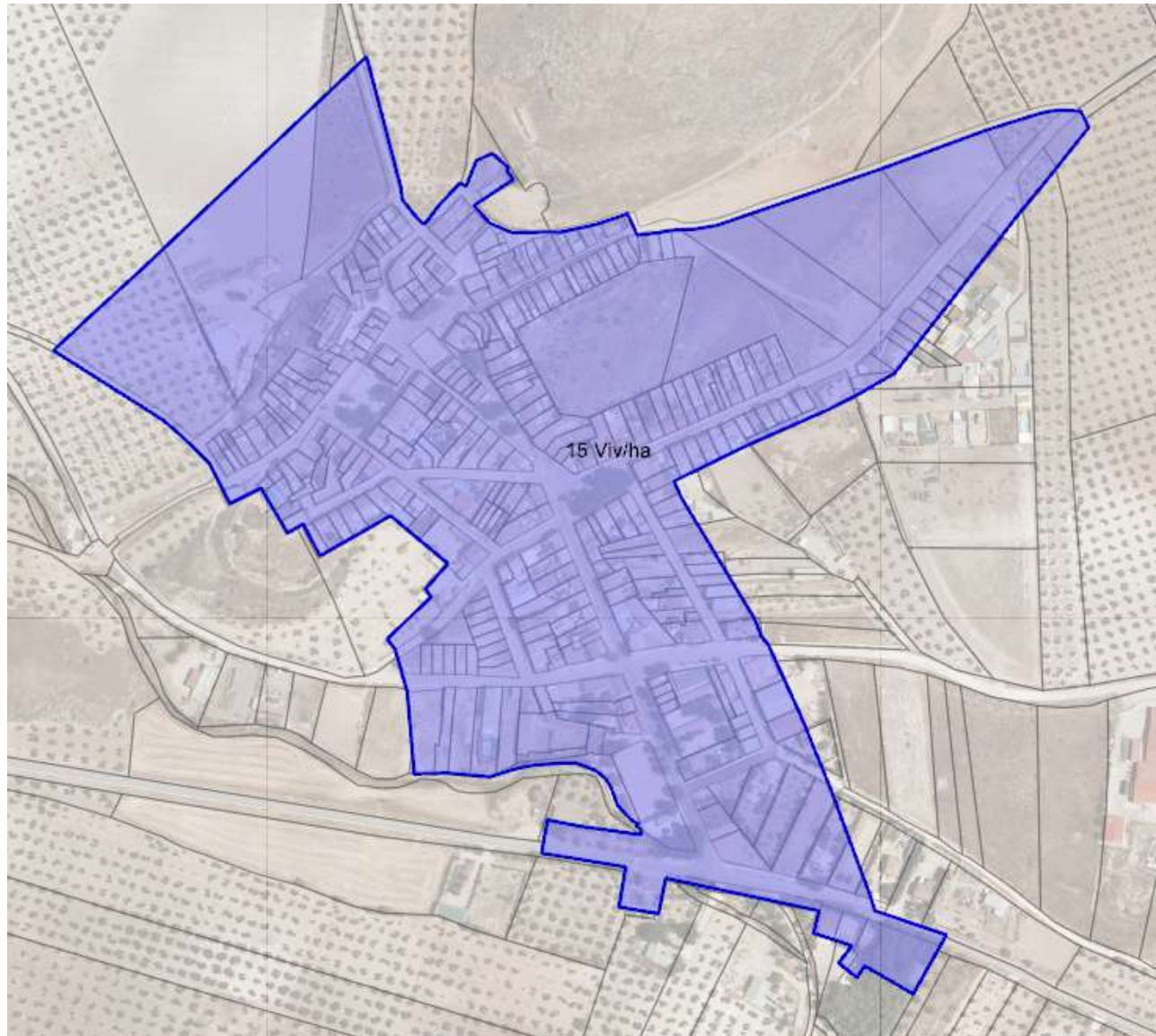
**DENSIDAD DE VIVIENDAS**

**O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
 Colegiado nº 19.415 [martinaranda@ciccp.es](mailto:martinaranda@ciccp.es)  
 Ramón y Cajal, 30 - 4º F  
 23400 ÚBEDA (Jaén) **Telef.: 953 751 900**  
**Móvil: 653 612 753**

P.M.V.S. VILLATORRES

|            |            |                                |  |       |
|------------|------------|--------------------------------|--|-------|
| FECHA      |            | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera |  | HOJA  |
| Julio 2018 | Rv_00      |                                |  | 1/203 |
| ESCALA     | REFERENCIA |                                |  |       |
| S.E        | 18-258     |                                |  |       |





Torrequebradilla



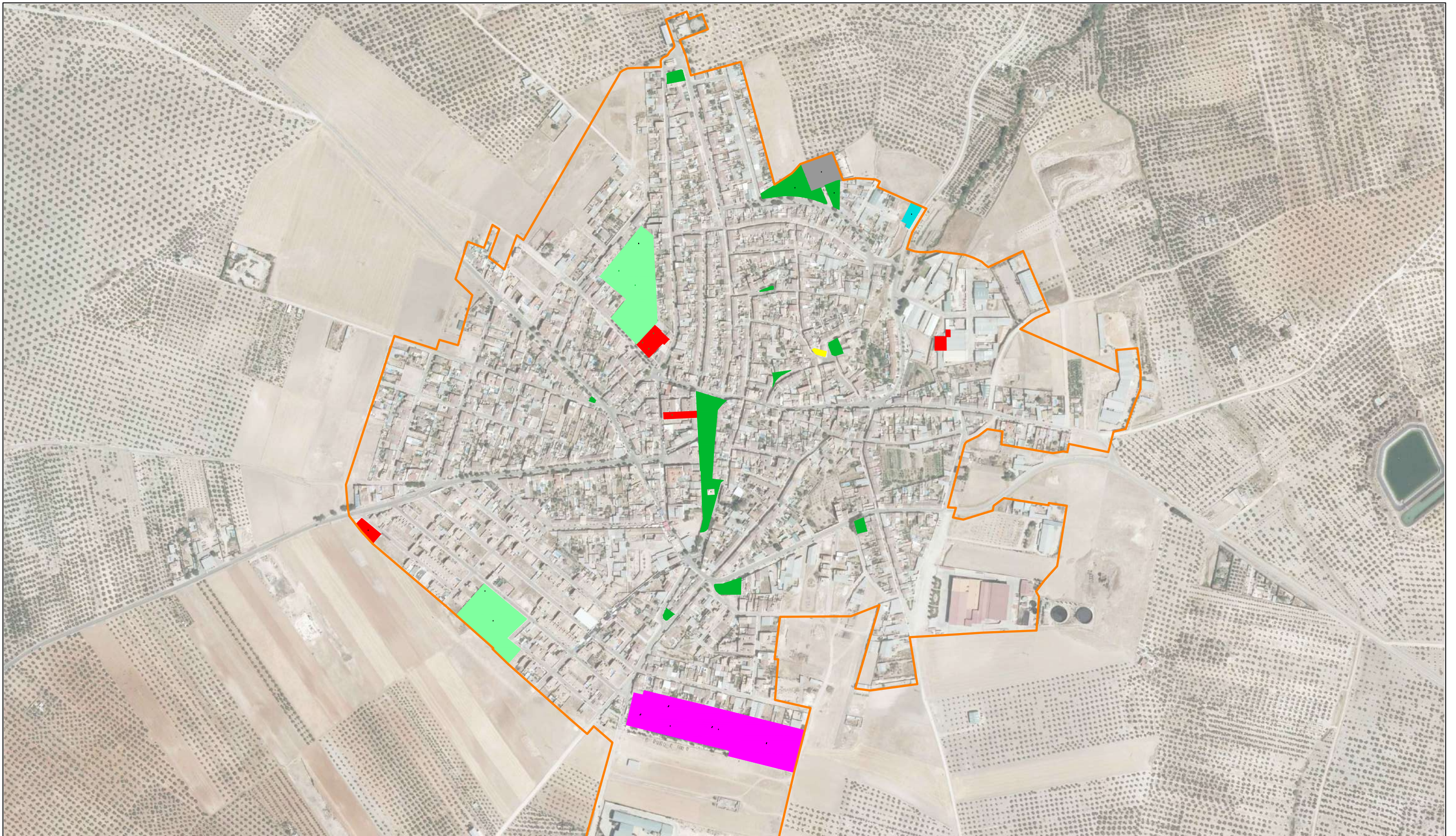
Vados de Torralba

Densidad Global

- Área de Reparto 6
- Área de Reparto 2
- Área de Reparto 5
- Área de Reparto 1
- Área de Reparto 3











|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| <b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b> | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS<br>Colegiado nº 19.415      martinaranda@ciccp.es<br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F      Telef.: 953 751 900<br>23400 ÚBEDA (Jaén)      Móvil: 653 612 753 |   |
|                              | FECHA<br>Julio 2018      Rv_00   | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera      HOJA<br><span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">2/203</span> |
| P.M.V.S. VILLATORRES         | ESCALA      REFERENCIA<br>S.E      18-258  |   |





**LEYENDA EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

**NUCLEO VILLAGORDO**

|   |                       |   |                  |
|---|-----------------------|---|------------------|
|  | DELIMITACION S.U.     |  | SANITARIO        |
|  | EDIFICIOS MUNICIPALES |  | ZONAS DEPORTIVAS |
|  | CULTURAL              |  | ZONAS DE MERCADO |
|  | EDUCACION             |  | ASISTENCIA       |
|  | ZONA JARDINES         |  | CEMENTERIO       |

**EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Colegiado nº 19.415  martinaranda@ciccp.es  
Ramón y Cajal, 30 - 4º F  Telef.: 953 751 900  
23400 ÚBEDA (Jaén) Móvil: 653 612 753

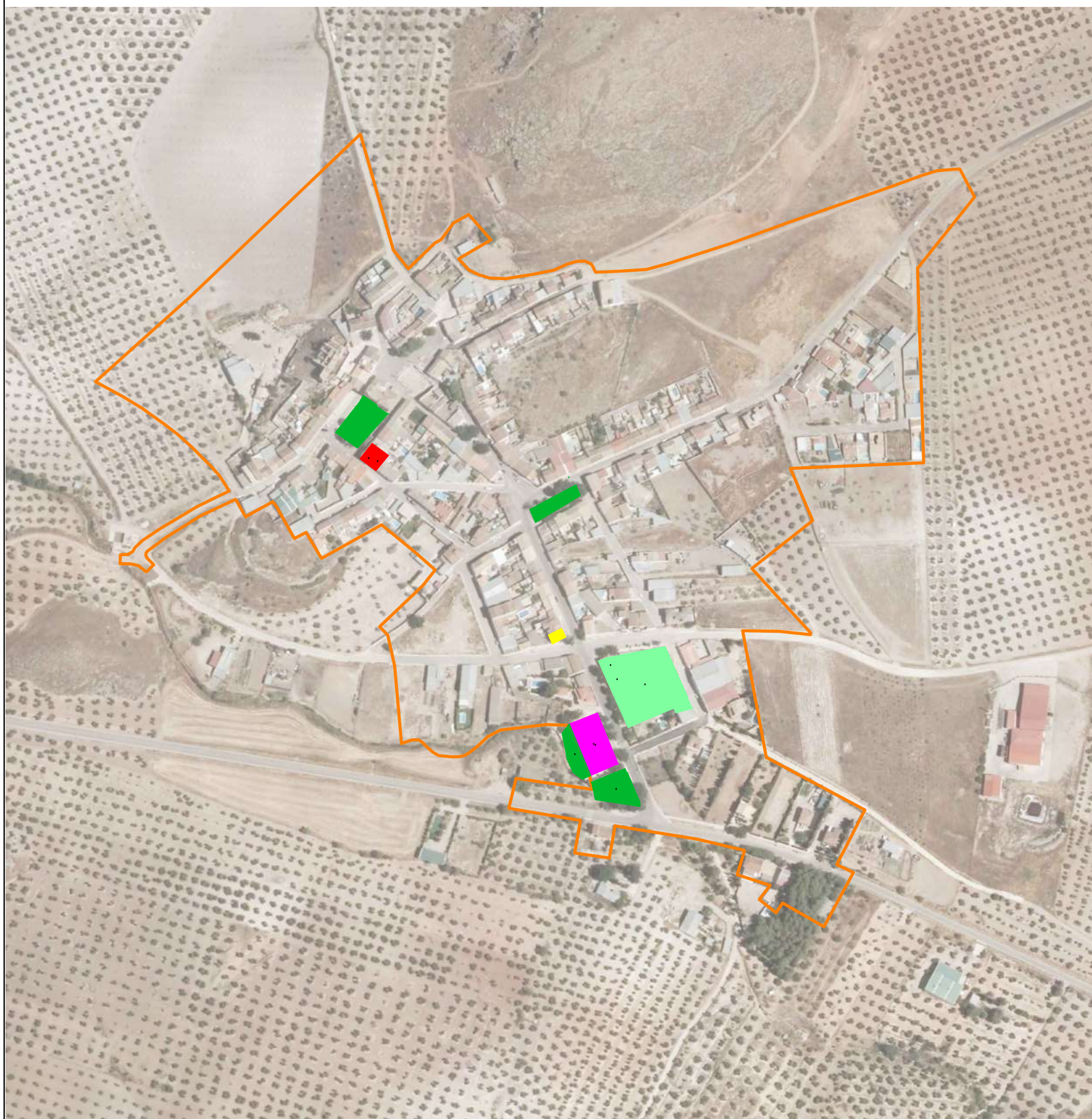
P.M.V.S VILLATORRES

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| FECHA  | Julio 2018 | Rv_00      |
| ESCALA | S/E        | REFERENCIA |
|        |            | 18-258     |

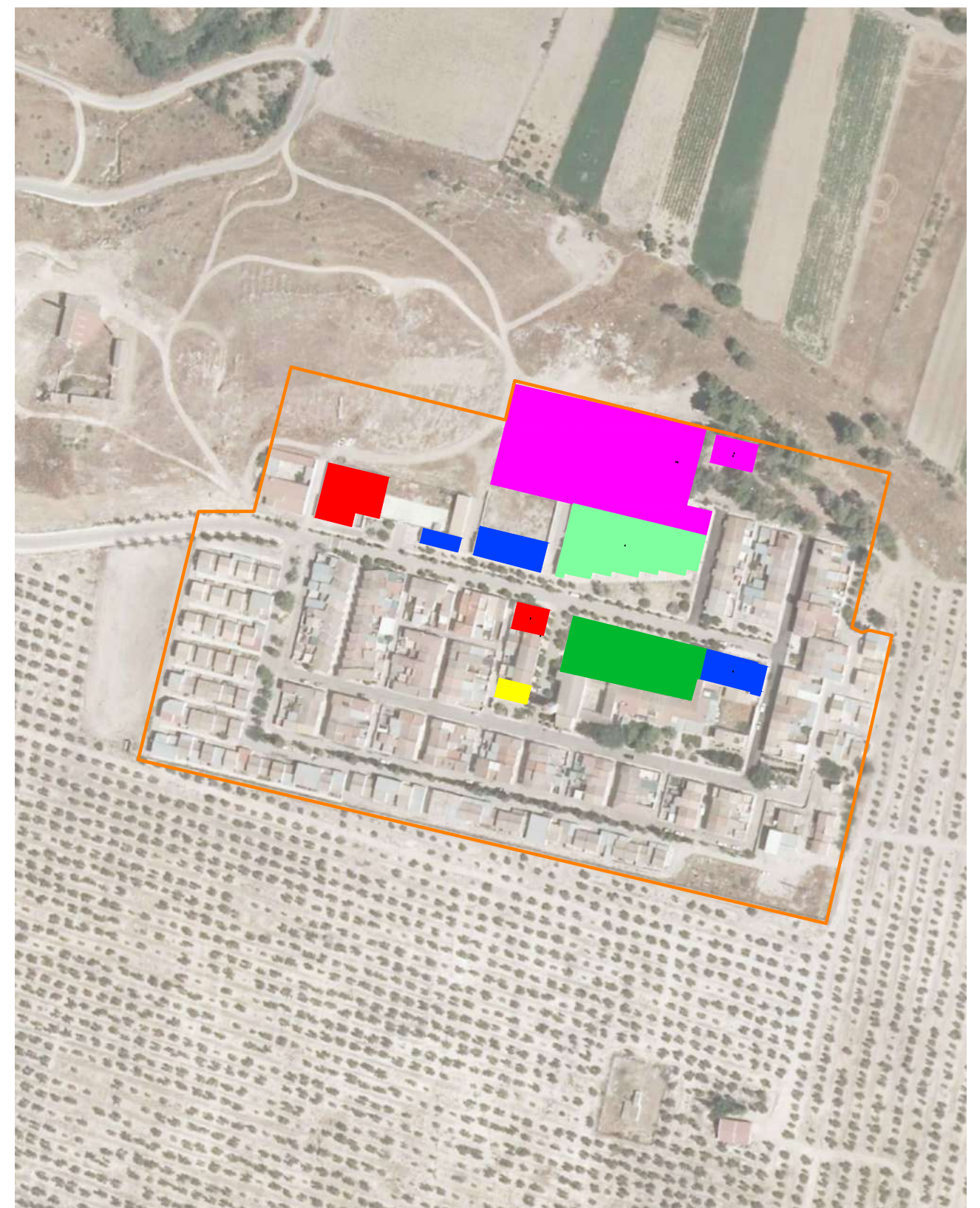
Fdo.: D. Martín Aranda Higuera HOJA

1/2 04















TORREQUEBRADILLA



VADOS DE TORRALBA

LEYENDA EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

- |   |                       |   |                  |
|---|-----------------------|---|------------------|
|  | DELIMITACION S.U.     |  | SANITARIO        |
|  | EDIFICIOS MUNICIPALES |  | ZONAS DEPORTIVAS |
|  | CULTURAL              |  | ZONAS DE MERCADO |
|  | EDUCACION             |  | ASISTENCIA       |
|  | ZONA JARDINES         |  | CEMENTERIO       |

EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.  
 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
 Colegiado nº 19.415 martinaranda@ciccp.es  
 Ramón y Cajal, 30 - 4º F  
 23400 ÚBEDA (Jaén) Telef.: 953 751 900  
 Móvil: 653 612 753

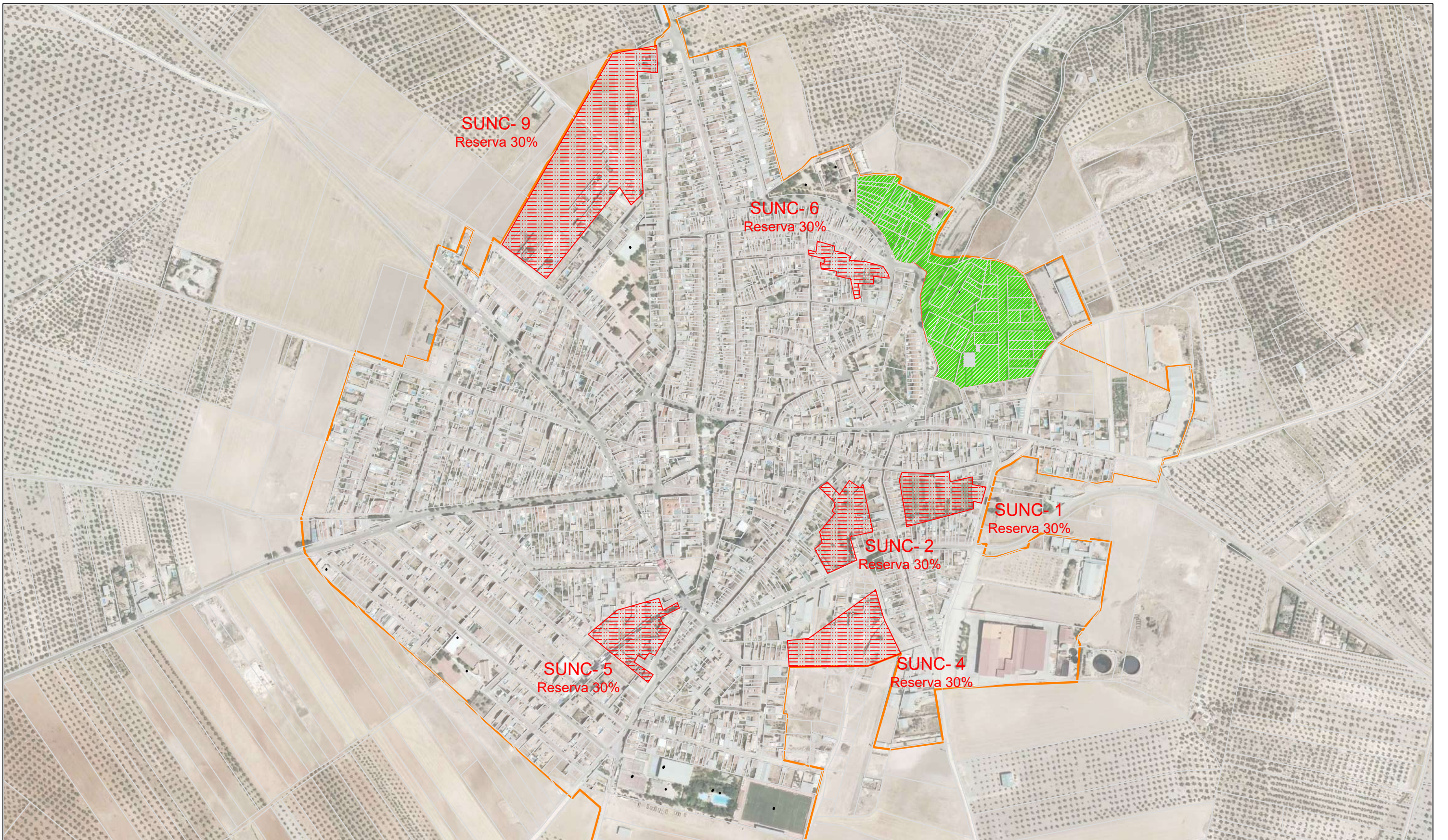
P.M.V.S. VILLATORRES

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| FECHA  | Julio 2018 | Rv_00      |
| ESCALA | S/E        | REFERENCIA |
|        |            | 18-258     |

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera HOJA





2/2 04





LEYENDA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

VILLARGORDO

-  DELIMITACION SUELO URBANO
-  V.P.O. EXISTENTES
-  RESERVA V.P.O.
-  ZONA INDUSTRIAL

V.P.O. y RESERVAS

O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Colegiado nº 19.415

[martinaranda@ciccp.es](mailto:martinaranda@ciccp.es)

Ramón y Cajal, 30 - 4º F  
23400 ÚBEDA (Jaén)



Telef.: 953 751 900  
Móvil: 653 612 753

P.M.V.S. VILLATORRES

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| FECHA  | Julio 2018 | Rv_00      |
| ESCALA | S/E        | REFERENCIA |
|        |            | 18-258     |

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera HOJA

1/2 05









TORREQUEBRADILLA



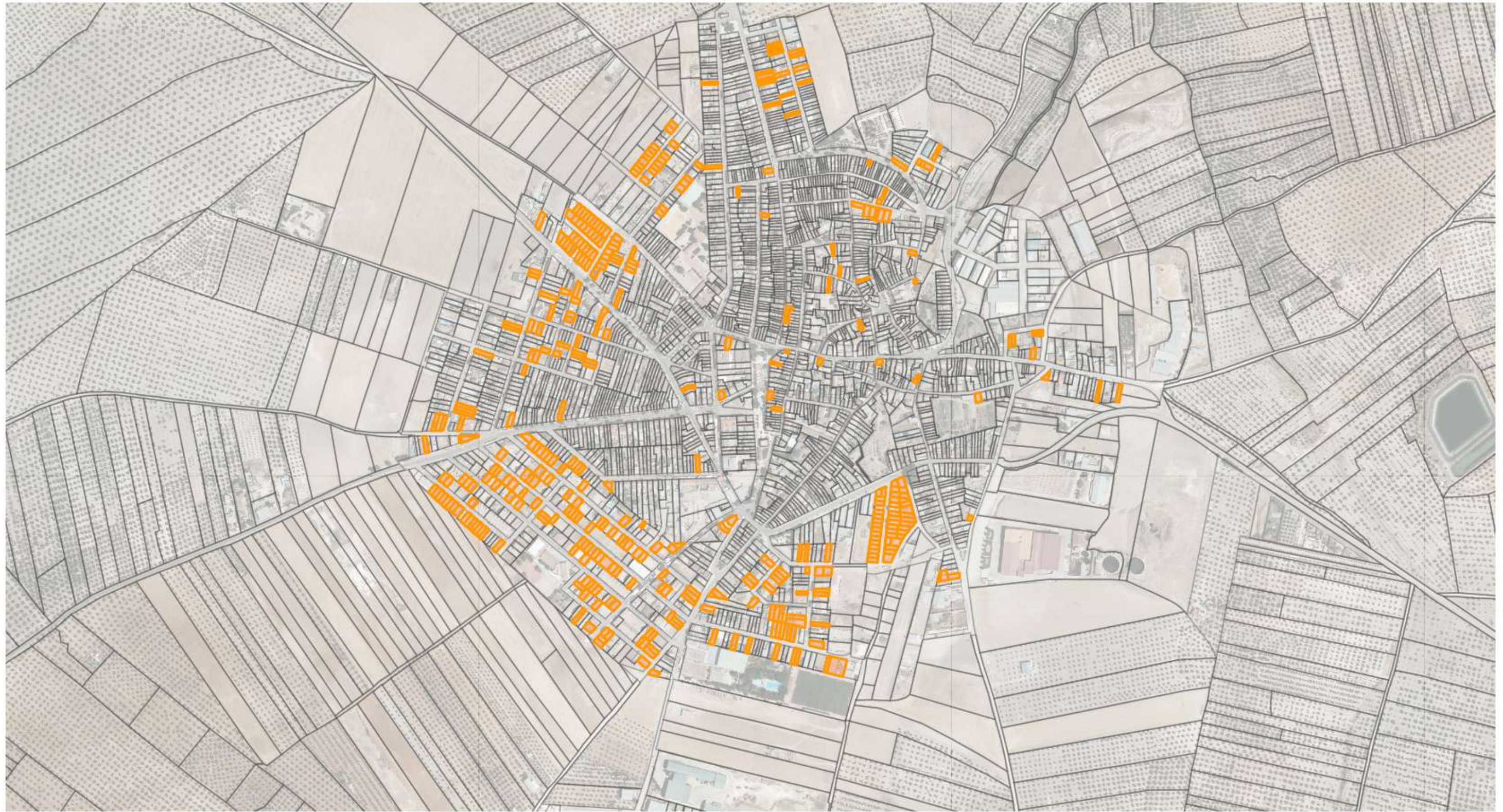
VADOS DE TORRALBA

LEYENDA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

|   |                           |
|---|---------------------------|
|  | DELIMITACION SUELO URBANO |
|  | V.P.O. EXISTENTES         |
|  | RESERVA V.P.O.            |
|  | ZONA INDUSTRIAL           |

|                             |                     |   |  |
|-----------------------------|---------------------|---|--|
| <b>V.P.O. y RESERVAS</b>    |                     | <i>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</i><br>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS   |  |
|                             |                     | Colegiado nº 19.415 <a href="mailto:martinaranda@ciccp.es">martinaranda@ciccp.es</a><br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F <b>Teléf.: 953 751 900</b><br>23400 ÚBEDA (Jaén) <b>Móvil: 653 612 753</b> |  |
| <b>P.M.V.S. VILLATORRES</b> | FECHA               | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera    HOJA  |  |
|                             | Julio 2018    Rv_00 | <b>2/2 05</b>   |  |
|                             | ESCALA              | REFERENCIA  |  |
|                             | S/E                 | 18-258  |  |





Villardordo

Relación de Solares y Ruinas

- Solar
- Ruina



|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>REGISTRO DE SOLARES Y<br/>RUINAS</b> | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br><small>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</small>               |   |
|   | <small>Colegiado nº 19.415</small><br><small>Ramón y Cajal, 30 - 4º F</small><br><small>23400 ÚBEDA (Jaén)</small> | <br><small>martinaranda@ciccp.es</small><br><small>Telef.: 953 751 900</small><br><small>Móvil: 653 612 753</small> |
| <b>P.M.V.S. VILLATORRES</b>             | <small>FECHA</small><br>Julio 2018   | <small>REFERENCIA</small><br>Rv_00  |
|   | <small>ESCALA</small><br>S.E   | <small>REFERENCIA</small><br>18-258   |
|   | <small>Fdo.: D. Martín Aranda Higuera</small>  |   |
|   | <small>HOJA</small><br><span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">1/206</span>                               |   |





Torrequebradilla



Vados de Torralba

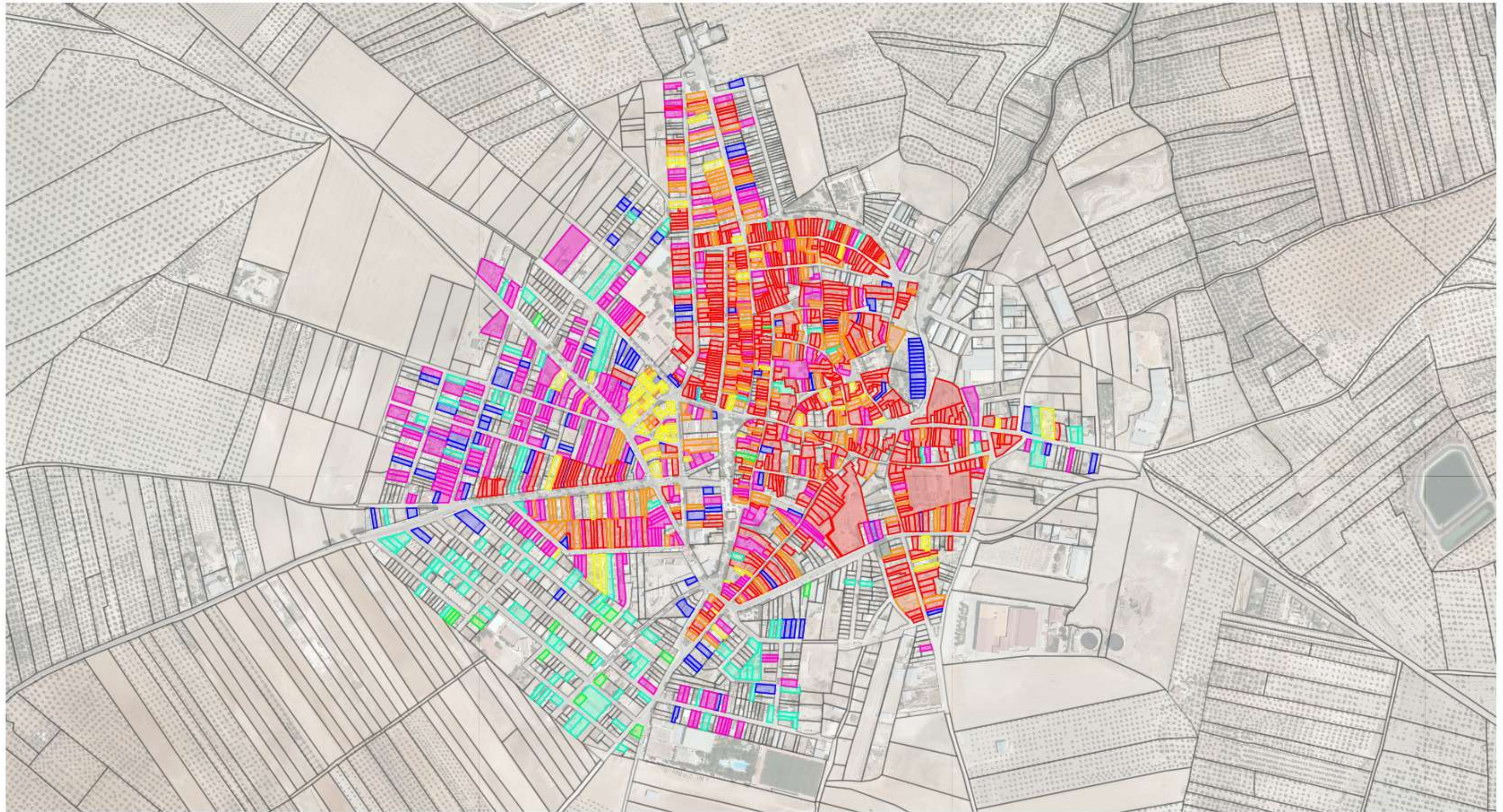
Relación de Solares y Ruinas

- Solar
- Ruina



|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>REGISTRO DE SOLARES Y RUINAS</b> | O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.<br>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS |  |
|                                     | Colegiado nº 19.415<br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F<br>23400 ÚBEDA (Jaén)          | martinaranda@ciccp.es<br>Tel.: 953 751 900<br>Móvil: 653 612 753 |
| P.M.V.S. VILLATORRES                | FECHA<br>Julio 2018  | Rv_00  |
|                                     | ESCALA<br>S.E  | REFERENCIA<br>18-258   |
|                                     | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera   | HOJA<br><b>2/2 06</b>  |






**Año de Construcción de Vivienda**

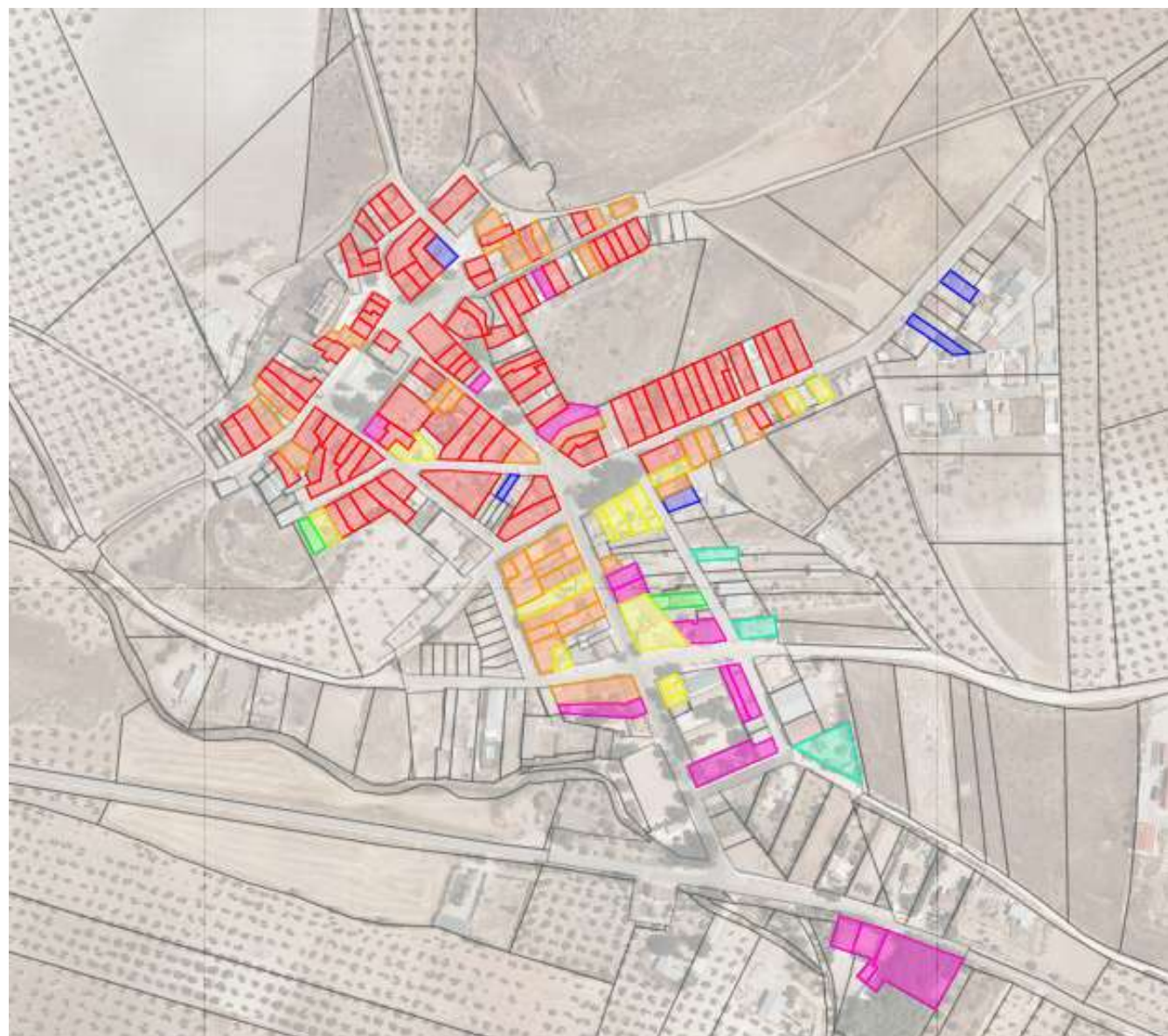
Villargordo

- Viviendas anteriores a 1930
- Entre 1930 y 1950
- Entre 1950 y 1970
- Entre 1970 y 1990
- Entre 1990 y 2000
- Entre 200 y 2010
- Posterior a 2010

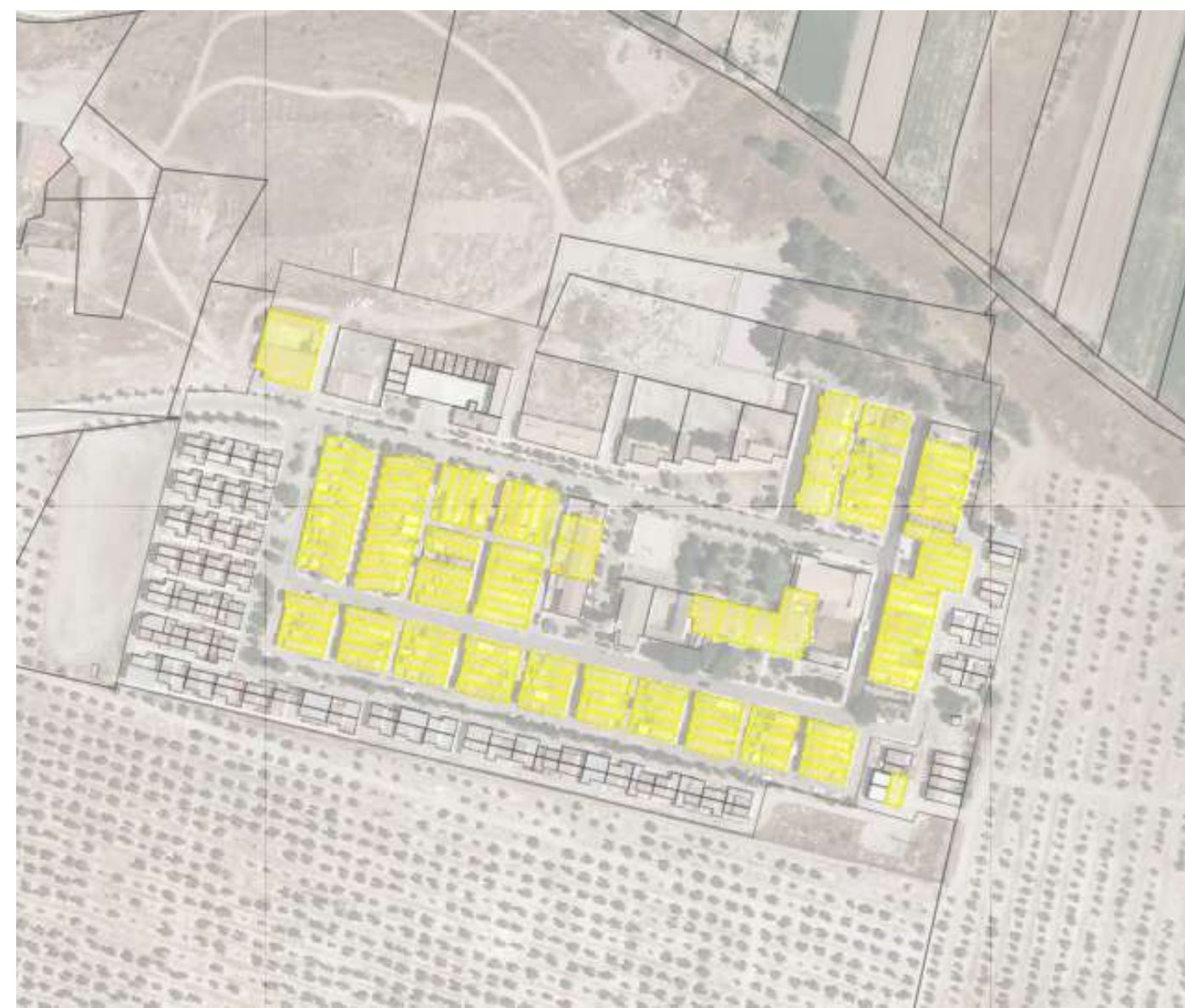


|                                    |                           |  |  |
|------------------------------------|---------------------------|--|--|
| <b>ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS</b> |                           | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br><small>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</small>               |  |
| P.M.V.S. VILLATORRES               |                           | <small>Colegiado nº 19.415</small><br><small>Ramón y Cajal, 30 - 4º F</small><br><small>23400 ÚBEDA (Jaén)</small> | <br><small>martinaranda@ciccp.es</small><br><small>Telef.: 953 751 900</small><br><small>Móvil: 653 612 753</small> |
| <small>FECHA</small>               | <small>REFERENCIA</small> | <small>FECHA</small>   | <small>HOJA</small>  |
| <small>Julio 2018</small>          | <small>Rv_00</small>      | <small>Julio 2018</small>  | <small>1/207</small>   |
| <small>ESCALA</small>              | <small>REFERENCIA</small> |  |  |
| <small>S.E</small>                 | <small>18-258</small>     |  |  |





Torrequebradilla



Vados de Torralba

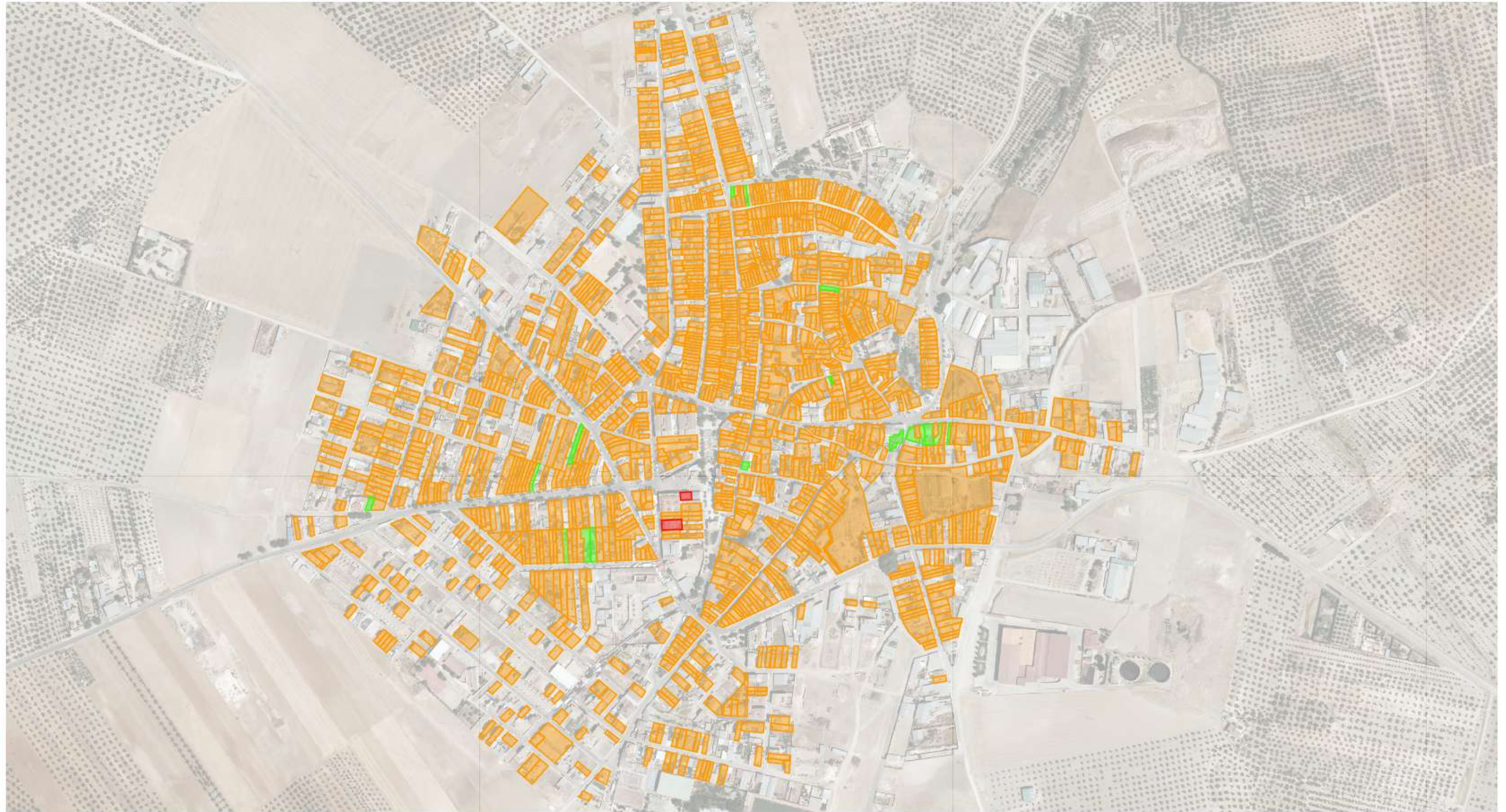
**Año de Construcción de Vivienda**

- Viviendas anteriores a 1930
- Entre 1930 y 1950
- Entre 1950 y 1970
- Entre 1970 y 1990
- Entre 1990 y 2000
- Entre 200 y 2010
- Posterior a 2010



|                                    |  |  |  |
|------------------------------------|--|--|--|
| <b>ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS</b> |  | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS<br>Colegiado nº 19.415      martinaranda@ciccp.es<br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F      Telef.: 953 751 900<br>23400 ÚBEDA (Jaén)      Móvil: 653 612 753 |  |
|                                    |  | FECHA<br>Julio 2018      Rv_00   | ESCALA      REFERENCIA<br>S.E.      18-258 |
| P.M.V.S. VILLATORRES               |  | 2/207  |  |





Calidad Media de Construcción de Vivienda

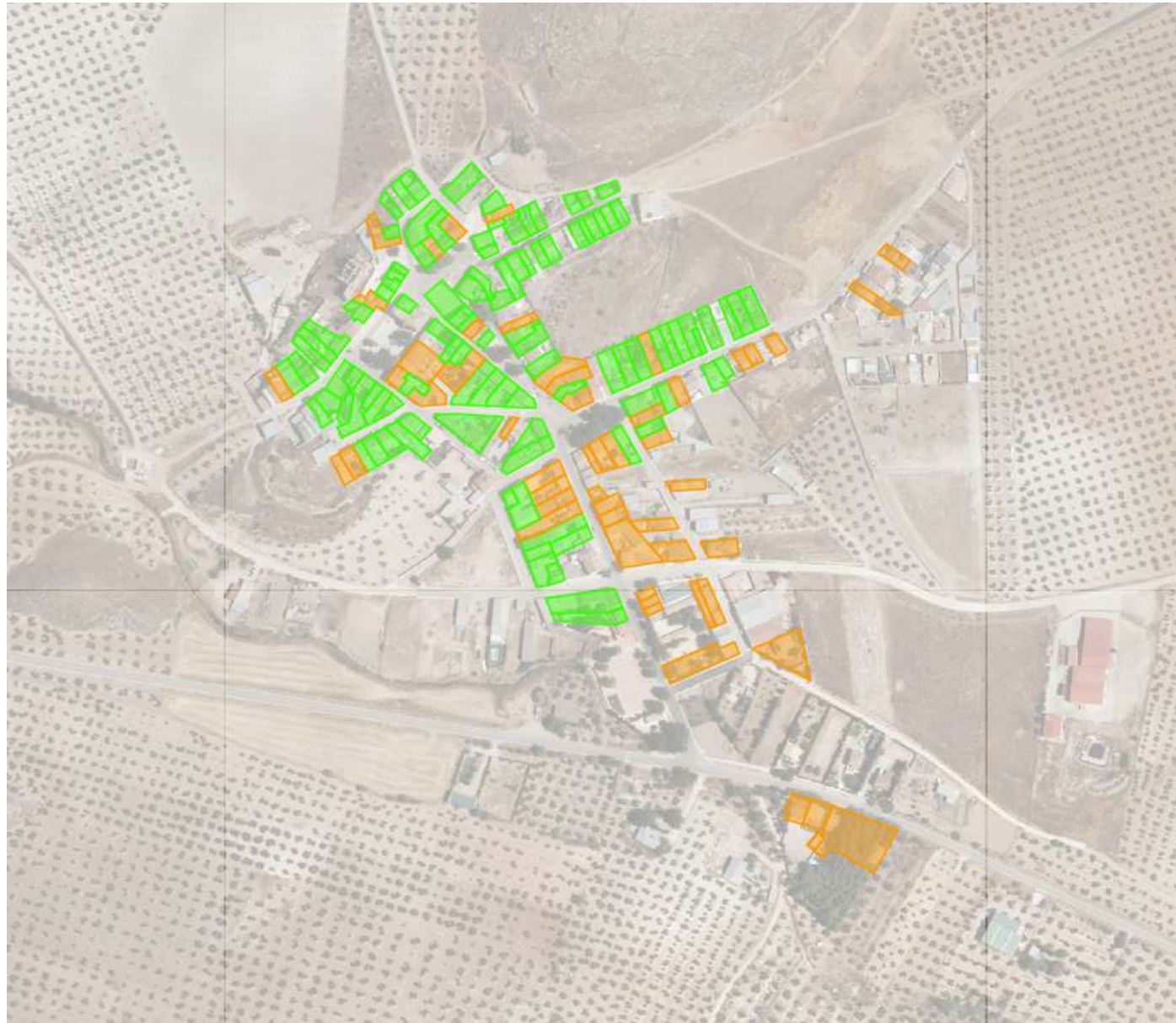
Villargordo

- Calidad Deficiente
- Calidad Aceptable
- Calidad Excelente



|  |  |   |               |
|--|--|---|---------------|
| <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS</b> |  | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br><small>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</small><br>Colegiado nº 19.415 <a href="mailto:martinaranda@ciccp.es">martinaranda@ciccp.es</a><br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F    Telef.: 953 751 900<br>23400 ÚBEDA (Jaén)    Móvil: 653 612 753 |               |
| P.M.V.S. VILLATORRES                           |  | FECHA<br>Julio 2018    Rv_00  | HOJA<br>1/208 |
|  |  | ESCALA<br>S.E    18-258   |               |





Torrequebradilla



Vados de Torralba

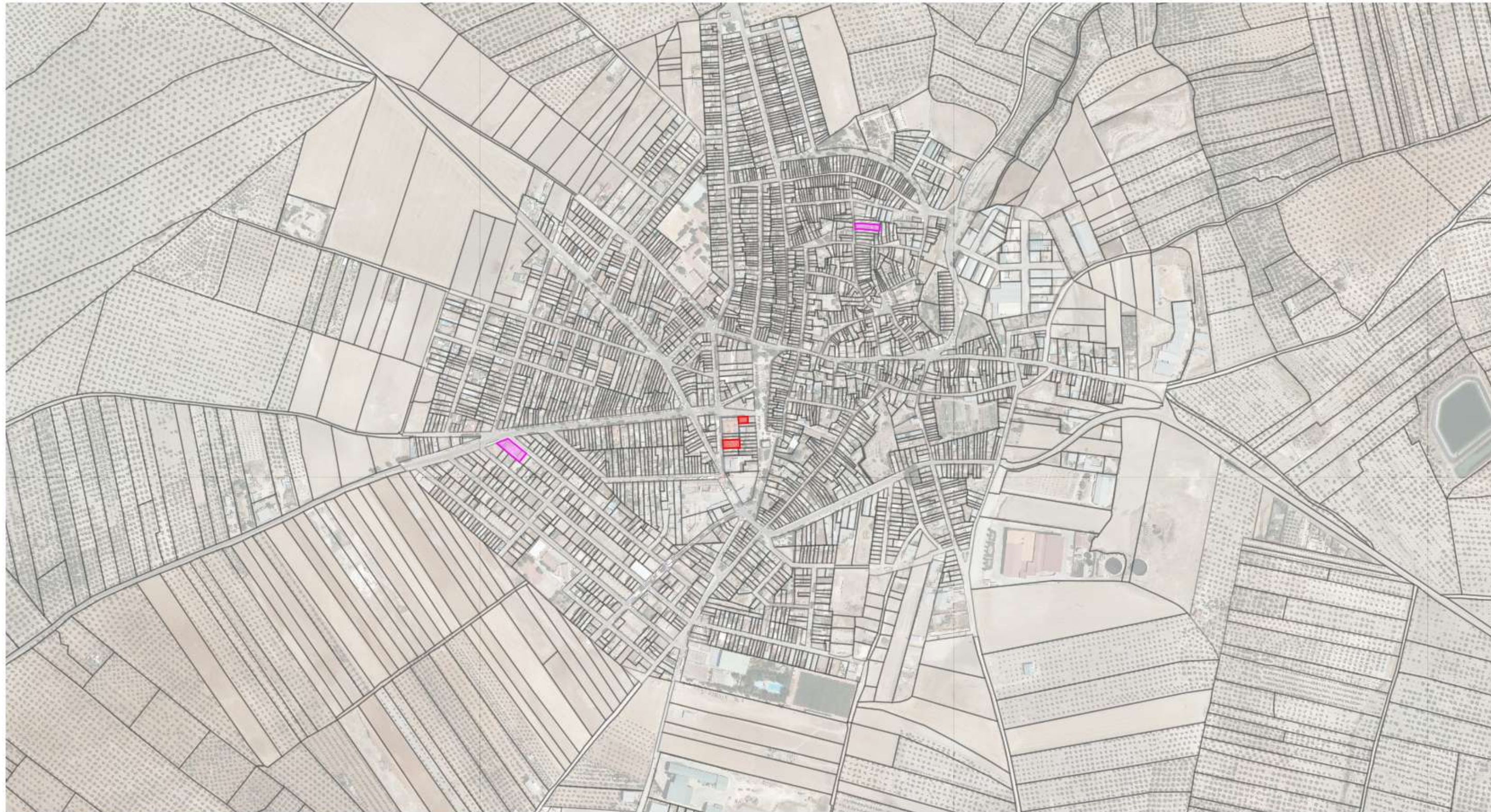
Calidad Media de Construcción de Vivienda

- Calidad Deficiente
- Calidad Aceptable
- Calidad Excelente



|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS</b> | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br><small>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</small>               |   |
|  | <small>Colegiado nº 19.415</small><br><small>Ramón y Cajal, 30 - 4º F</small><br><small>23400 ÚBEDA (Jaén)</small> | <br><small>martinaranda@ciccp.es</small><br><small>Telef.: 953 751 900</small><br><small>Móvil: 653 612 753</small> |
| <b>P.M.V.S. VILLATORRES</b>                    | <small>FECHA</small><br><small>Julio 2018</small>  | <small>HOJA</small><br><span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">2/2</span>                                  |
|  | <small>ESCALA</small><br><small>S.E</small>  | <small>REFERENCIA</small><br><small>18-258</small>  |





Villargordo

Grado de Necesidad de Rehabilitación

- Necesidad Alta de 0 a 2
- Necesidad Media de 2 a 3
- Necesidad Baja de 3 a 4

Catastro otorga un valor de comprendido entre 0 y 10. Siendo 0 una parcela sin edificación y 10 una edificación perfecta.



**GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN CATASTRO**

P.M.V.S. VILLATORRES

**O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.**  
 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
 Colegiado nº 19.415      martinaranda@ciccp.es  
 Ramón y Cajal, 30 - 4º F      Telef.: 953 751 900  
 23400 ÚBEDA (Jaén)      Móvil: 653 612 753

|            |            |                                |  |       |
|------------|------------|--------------------------------|--|-------|
| FECHA      |            | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera |  | HOJA  |
| Julio 2018 | Rv_00      |                                |  | 1/209 |
| ESCALA     | REFERENCIA |                                |  |       |
| S.E        | 18-258     |                                |  |       |





Torrequebradilla



Vados de Torralba

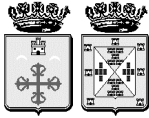
**Grado de Necesidad de Rehabilitación**

- Necesidad Alta de 0 a 2
- Necesidad Media de 2 a 3
- Necesidad Baja de 3 a 4

Catastro otorga un valor de comprendido entre 0 y 10. Siendo 0 una parcela sin edificación y 10 una edificación perfecta.



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN CATASTRO</b> |  | <b>O.T. MARTÍN ARANDA HIGUERAS, S.L.U.</b><br>INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS<br>Colegiado nº 19.415      martinaranda@ciccp.es<br>Ramón y Cajal, 30 - 4º F      Telef.: 953 751 900<br>23400 ÚBEDA (Jaén)      Móvil: 653 612 753 |  |
|   |  | FECHA: Julio 2018      Rv_00<br>ESCALA: S.E      REFERENCIA: 18-258  | Fdo.: D. Martín Aranda Higuera      HOJA: <b>2/2</b> |
| P.M.V.S. VILLATORRES  |  | 09   |  |



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
VILLATORRES (JAÉN)

D. LUIS TORRES CAÑAS, SECRETARIO-INTERVENTOR ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLATORRES (JAEN).

CERTIFICO:

Que el Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de Agosto de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que literalmente transcribo:

**"2.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VILLATORRES.**

Por D. Sebastián López Mateos, se hace uso de la palabra para explicar brevemente el por qué de la convocatoria de este Pleno y que básicamente es para la aprobación inicial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villatorres, que ha sido elaborado por D. Martín Aranda Higuera, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, siendo necesario tenerlo aprobado para en un futuro poder acogerse a cualquier convocatoria de construcción de viviendas en nuestro municipio. A continuación somete a la consideración del Pleno la siguiente propuesta:

"PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villatorres, redactado por D. Martín Aranda Higuera.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por plazo de treinta días hábiles, a contar desde el día siguiente al de inserción en el BOP, para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el plazo indicado, se considerará aprobado definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno, quedando facultado el Sr. Alcalde-Presidente para su publicación y ejecución.

Igualmente, publicar el contenido del citado Plan en el portal web del Ayuntamiento (<https://www.villatorres.es/>).

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, o quien legalmente le sustituya, para que en nombre y representación del Ayuntamiento realice cuantas actuaciones y documentos sean precisos para el desarrollo y ejecución del presente acuerdo."

El Sr. Concejal del Grupo Socialista D. Miguel A. Navarro Jiménez, manifiesta que su grupo aprueba el mencionado Plan.

Por el Sr. Concejal del Grupo Popular D. Agustín Moral Troya, toma la palabra para indicar que su grupo también lo aprueba, mencionando que por los servicios técnicos municipales se realice el oportuno informe, según se señala en el informe urbanístico elaborado por los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial.

Sin más intervenciones por parte de los Sres. Concejales, y por orden del Sr. Alcalde-Presidente en funciones, se pasa el punto a votación, tras lo cual **SE ACUERDA APROBAR LA PROPUESTA REALIZADA ANTERIORMENTE, por UNANIMIDAD** de los Sres. Concejales asistentes en la presente sesión, lo que representa el **VOTO A FAVOR de DIEZ CONCEJALES** (4 Grupo municipal IULV-CA; 3 Grupo municipal PP; 3 Grupo municipal PSOE).

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expido la presente certificación de orden y con el Vº. Bº. del Sr. Alcalde-Presidente en funciones, a salvo de lo dispuesto en el art. 206 del ROF, en Villatorres a treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho.

EL SECRETARIO ACCTAL.

Vº. Bº.  
EL ALCALDE-PRESIDENTE  
EN FUNCIONES

Fdo.:D. Luis Torres Cañas

Fdo.: D. Miguel M. García Moreno

|                               |   |        |                     |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6V6OH5P4H4XXZ6UVHXKFKOIM  | Fecha  | 31/08/2018 12:03:46 |
| Normativa                     | Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica  |        |                     |
| Firmante                      | MIGUEL MANUEL GARCIA MORENO   |        |                     |
| Firmante                      | LUIS TORRES CAÑAS   |        |                     |
| Url de verificación           | <a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV6V6OH5P4H4XXZ6UVHXKFKOIM">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV6V6OH5P4H4XXZ6UVHXKFKOIM</a> | Página | 1/1                 |

