CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS URBANOS DE INFRAVIVIENDA Y LOCALIZACIÓN

La infravivienda en el municipio parece no tener una relevancia significativa en cuanto a número.

Según información aportada por los Servicios Sociales, las zonas donde residen las personas sin recursos que acuden a pedir ayuda y que viven en situaciones de infravivienda, se localizan mayoritariamente en:

- VILLACARRILLO: se ubican en las zonas caracterizadas por tener un parque residencial abandonado en el casco histórico de Villacarrillo. Se han localizado infraviviendas más concretamente en la calle Ramón y Cajal, en calle Carnicería, en calle San Lorenzo y en calle Las Minas.

- MOGÓN: La zona donde se concentran el mayor número de infraviviendas es en el "Barrio La Barca", que engloba calle La Barca y calle El Barquero, barrio donde nació la pedanía de Mogón y por tanto caracterizado por un parque de viviendas antiguo y deteriorado por las inundaciones que se producen en el mismo, dada su proximidad al Río Guadalquivir. Los residentes son generalmente personas mayores de 65 años, sin medios económicos para la rehabilitación. Próximas a estas, junto al puente, en la carretera Mogón a Santo Tomé, existen un conjunto de viviendas en ruinas.

- AGRUPACIÓN DE MOGÓN: El problema principal de esta pedanía es el continuado movimiento de tierras de la zona, y que afecta principalmente a la calle Alta y Avenida los Naranjos. Este problema afecta directamente a la estructura de las viviendas, por lo que se encuentran en continua revisión por los técnicos del Ayuntamiento de Villacarrillo. Los residentes son generalmente personas mayores de 65 años, sin medios económicos para la rehabilitación. Según la trabajadora social de la zona, hay demanda de vivienda social pero no existe el registro correspondiente.

- LA CARERUELA Y ARROTURAS: Se caracterizan por tener un parque residencial envejecido, a veces incluso sin pavimentar. Al igual que en el resto de los Anejos, los residentes son generalmente personas mayores de 65 años, sin medios económicos para la rehabilitación.

TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Existen varias tipologías dentro de la infravivienda, aunque en todos los casos incumplen las condiciones mínimas de habitabilidad. En algunos casos se trata de pisos "patera" y en la mayoría de los casos son viviendas antiguas del casco histórico, anteriores a los años 50, que no han tenido reforma o rehabilitación desde hace varias décadas. En mayor parte, son ocupadas en periodos de recogida de aceituna, periodo en el que Villacarrillo acoge a personas temporeras que trabajan en el campo, el resto son ocupadas por personas inmigrantes o personas mayores de 65 años.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Las condiciones de habitabilidad de las infraviviendas son en general deficientes, diferenciándose las que cuentan con los servicios básicos de aquellas que apenas cuentan con uno o dos servicios urbanos. En la mayoría de los casos, no reúnen condiciones mínimas de seguridad ni solidez o no presentan ventilación o aireación adecuada.

REGÍMENES DE TENENCIA

En todos los casos los que ocupan las infraviviendas son personas ajenas a su propiedad.

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

Por un lado, son ocupadas por temporeros en periodos de recogida de aceituna, periodo en el que Villacarrillo acoge a personas temporeras que trabajan en el campo, el resto son ocupadas por personas inmigrantes en paro, en economía sumergida o con prestaciones económicas.

Por otro lado, son ocupadas por personas mayores de 65 años, pensionistas.

2.4 ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA Y USO

2.4.1 TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS.

PARQUE PÚBLICO DE GENSTIÓN AUTONÓMICA

VPP	VPA	CV_AD
121	0	93

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2016

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 en arrendamiento.

VPA (viviendas de promoción autonómica) Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Todas estas viviendas son en 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.

Según investigación y datos municipales, las viviendas VP que existen en el municipio son las siguientes:

NOMBRE	SITUACIÓN	MODALIDAD	DENOMINACIÓN Y EXPEDIENTE	IPREM	RÉGIMEN	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
Barriada de San Francisco	Carretera de Circunvalación 23, calles Lepe 2,4,6 y Utrera S/N, 3	VPP	JA-7020 EXP: J-86-070/V	<2,5	Arrendamiento (Alquiler)	1993
Plaza 28 de Febrero	Plaza 28 de Febrero (Calles Camino del Palomar, Mirasierra, Baeza y Linares)	VPP	JA-7011 EXP: J-50-IV/76	<2,5	Compra en diferido	1982
Barriada Calle Santa Isabel	Calle Santa Isabel	VPP	-	-	Compra en diferido	2005
12 Viviendas " Calle Virgen de la Esperanza"	Calle Pozo Don Joaquín y Calle Virgen de la Esperanza	Autoconstrucción	JA-7088	< 12.020,24 €, según III Plan Andaluz de	Compra en diferido	2005

				vivienda y suelo		
3 Vivienda en La Careruela	Calle Escuelas	VPP	JA-0948 EXP:J-84-190-V	<2,5	Arrendamiento + 1 vendida	1987
2 Viviendas en Agrupación de Mogon	Calle Ruedos de la Iglesia 31,33	Viviendas Cedidas por el Ayuntamiento	-	-	Cesión de uso	1960
1 Vivienda en Arroturas	Frente a Iglesia	Viviendas Cedida por el Ayuntamiento	-	-	Cesión de uso	1960

Fuente: Elaboración Propia, AVRA. Trabajo de Campo.

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. (PARQUE DE ALQUILER)

NÚMERO/NOMBRE	Nº EDIFICIOS	Nº VIVIENDAS	Nº DORMITORIOS	SUP. POR VIVIENDA	Nº PLANTAS
Barriada de San Francisco	5	119	1,2,3 Y 4	39.14 m^2 72,91 m^2	PB+2
	ULTIMAS REFORMAS	Año 2015: Construcción Sostenible (Ventanas, instalación eléctrica de zonas comunes y Pintura. Año 2016: Reparación de Cubiertas (Ayudas FEDER)			

Fuente: Elaboración Propia, Avra.

Fotografía: Barriada de San Francisco

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. (PARQUE DE COMPRA)

NÚMERO/NOMBRE	NºEDIFICIOS	Nº VIVIENDAS	SUP. POR VIVIENDA (m2)	Nº PLANTAS
Barriada "28 de Ferbrero"	6	107	88,52 m^2	PB+4
		1	76,11 m^2	
		3 Locales	39,42 m^2	
		2 locales	40,44 m^2	
		13 locales	27,66 m^2	
		11 locales	38,52 m^2	

Fotografía: Promoción de viviendas "Las Malvinas"

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. INFORMACIÓN DETALLADA

NÚMERO/NOMBRE	EDIFICIO	Nº VIVIENDAS	SUP. POR VIVIENDA (m2)	Nº PLANTAS
Barriada Calle Santa Isabel	6	25	84 + 15 (aparcamiento)	PB+2

Fuente: Elaboración propia. Catastro

Fotografía: Promoción en calle Santa Isabel

Fotografía: Promoción en calle Santa Isabel

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. (PARQUE DE COMPRA)

NÚMERO/NOMBRE	NºEDIFICIOS	Nº VIVIENDAS	SUP. POR VIVIENDA (m2)	Nº PLANTAS
12 Viviendas en C/Pozo Don Joaquín y C/Virgen de la Esperanza	12	12	90,56 m^2	PB+1

Fotografía: Autoconstrucción en calle Virgen de la Esperanza y Pozo Don Joaquín

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. (PARQUE DE COMPRA)

NÚMERO/NOMBRE	NºEDIFICIOS	Nº VIVIENDAS	SUP. POR VIVIENDA (m2)	Nº DORMITORIOS	Nº PLANTAS
La Careruela	3	3	89,55	3	PB+1
			89,14		
			86,81		

AGENCIA CREADA POR EL AYUNTAMIENTO: GEPUINSA

"Gepuinsa" fue la empresa creada por el Ayuntamiento para gestionar y llevar a cabo las necesidades de viviendas de VPO. Además era la encargada de gestionar los programas de Rehabilitación y Transformación de viviendas, provenientes del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2011. Esta empresa/agencia se disolvió con la llegada de la crisis y el mermamiento de las ayudas públicas en materia de vivienda.

PROYECTOS NO EJECUTADOS DE VIVIENDAS PÚBLICAS

- 92 Viviendas de VPO (Año 2008-2009): Según arquitecto municipal y fuentes del Ayuntamiento, en el año 2008 se realizó el proyecto de 92 Viviendas de VPO para compra, de iniciativa privada por la empresa DOLMEN (proveniente de Sevilla). Se abortó la promoción debido a la falta de compradores, ya que de 92 viviendas sólo existían 7 compradores reales.

- **14 Viviendas de VPO en Mogón (Año 2007)**: Según fuentes del Ayuntamiento, en el año 2007 se realizó el proyecto de 14 Viviendas de VPO para su compra, pero no se llegó a ejecutar y el suelo sigue libre con la urbanización adecuada para su construcción.

2.4.2 RÉGIMEN DE TENENCIA.

TIPO DE USO:

PRINCIPAL	NO PRINCIPAL	
	SECUNDARIA	**VACÍA**
4301	1395	734
4301	**2129**	

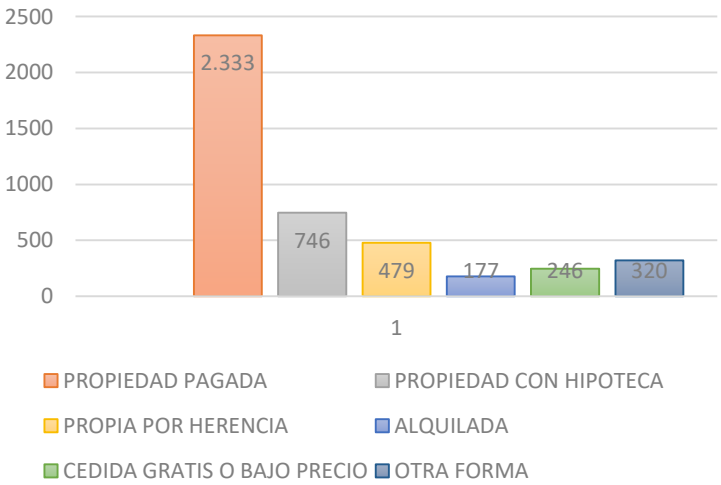
Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Año 2011

RÉGIMEN DE TENENCIA:

El 71 % de las viviendas principales del municipio se han adquirido por compra, frente al 4 % que se encuentran arrendadas. De las viviendas compradas, el 54% corresponden a las viviendas ya pagadas, mientras que las viviendas con préstamo hipotecario, y por tanto pendientes de pago suponen el 17 % del total de viviendas principales.

En conclusión, el 83 % de las viviendas están en régimen de propiedad y solamente un 4 % en régimen de alquiler. La tendencia en los próximos años será fomentar el régimen en alquiler.

RÉGIMEN DE TENENCIA EN VIVIENDA PRINCIPAL	
PROPIEDAD PAGADA	2333
PROPIEDAD CON HIPOTECA	746
PROPIA POR HERENCIA	479
ALQUILADA	177
CEDIDA GRATIS O BAJO PRECIO	246
OTRA FORMA	320
TOTAL	4301



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

Año 2011

PRECIO MEDIO DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS POR AÑO:

VIVIENDAS ARRENDADAS (AÑO)	
SUMA DE FIANZAS	2836,99
Nº FIANZAS	13
IMPORTE MEDIO FIANZA	218,23

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Registro de fianzas de alquiler.

Año 2016

2.4.3 INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

La ubicación y descripción de solares, edificaciones en ruina y posibles edificaciones en ruina, se señala en los planos 08 y 09 "Registro de solares. Viviendas en estado de ruina e infravivienda". En ellos se define, Referencia catrastral, ubicación y superficie.

2.4.4 GRADO DE OCUPACIÓN. VIVIENDAS DESHABITADAS.

El número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio sería:

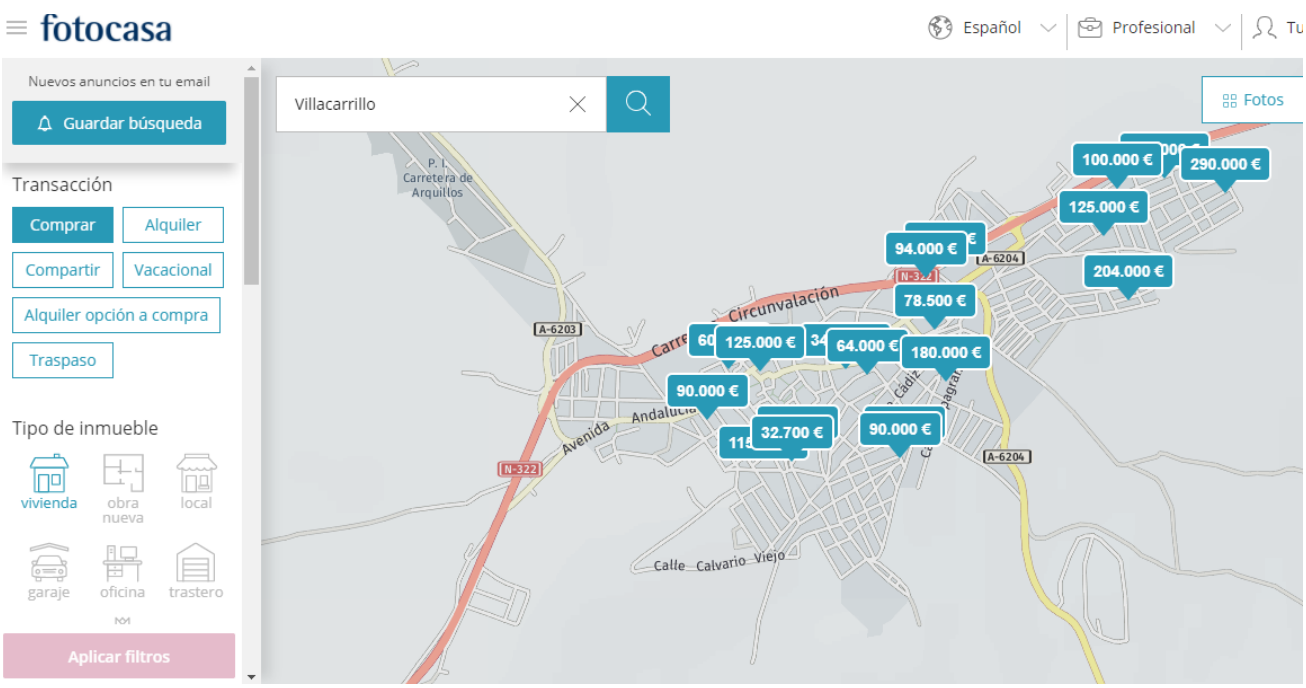
Vivienda vacía en 2001	1.037
Vivienda vacía en 2011	**734**

Ha descendido el número de viviendas vacías respecto a las consideradas en el censo de 2001.

Según el portal inmobiliario Idealista existen 75 viviendas en venta en Villacarrillo y anejos, publicadas en los últimos meses, más concretamente de Septiembre a Diciembre de 2017, cuyos propietarios han confiado a esta empresa para intentar arrendar su vivienda familiar, no vacacional, mayoritariamente particulares, gran parte de las cuales se encontrarían vacías.

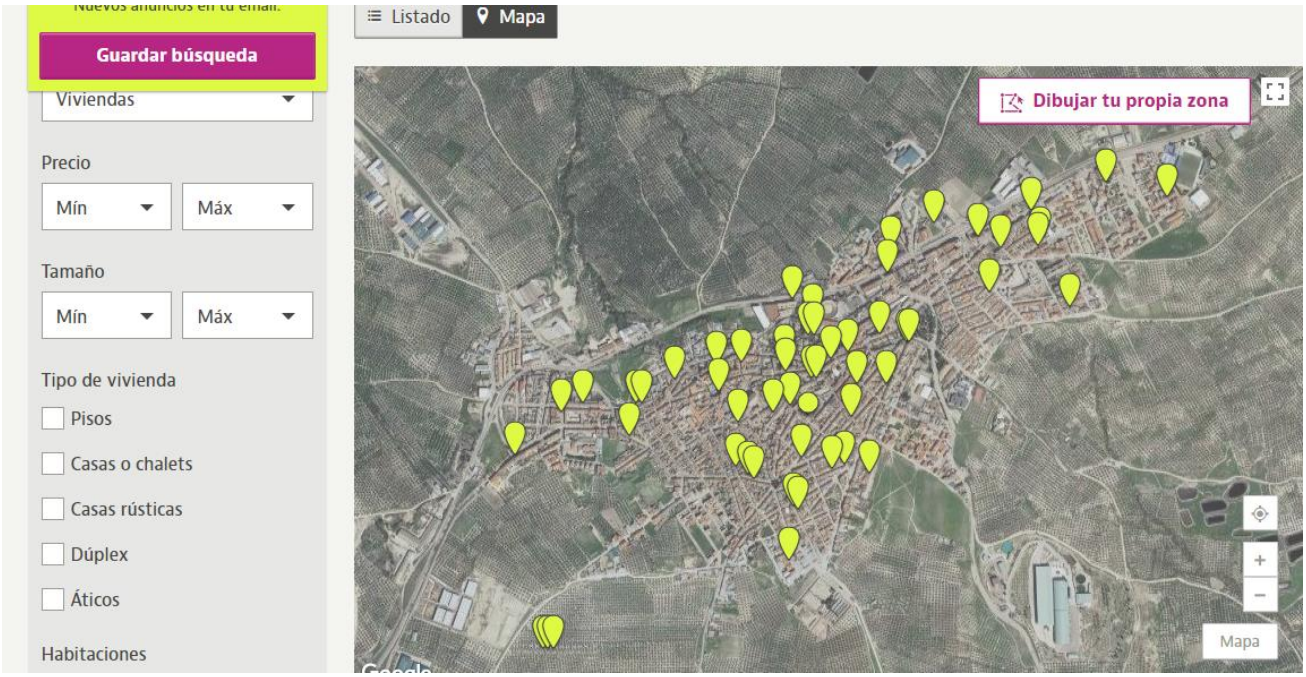
2.4.5 VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA VENTA Y ALQUILER

La venta comprende una de las transacciones que más ha decrecido en estos últimos años, al decaer la financiación privada e igualmente las ayudas autonómicas y estatales que favorecían la venta.
En portales como Fotocasa, en Diciembre de 2017 se publicitan 25 viviendas para venta.

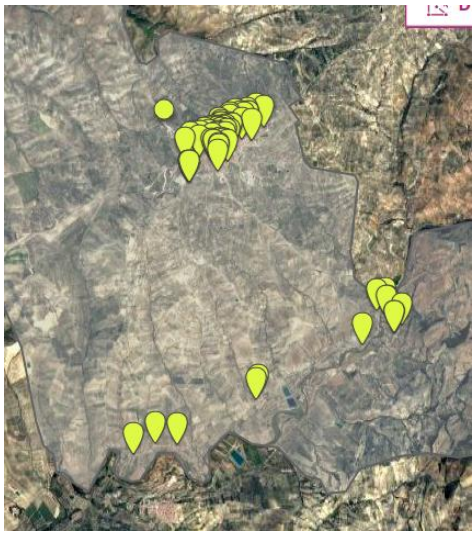


Mientras en el portal de Idealista se cuentan 75 pisos y casas para vender en Villacarrillo y anejos, donde se explica su localización aproximada, características y precio.

NÚCLEO URBANO PRINCIPAL DE VILLACARRILLO



ANEJOS DE VILLACARRILLO (MOGÓN , AGRUPACIÓN DE MOGÓN Y CARERUELA)



En el portal de Idealista, de las 75 viviendas publicadas, 34 se venden con un precio por debajo de los 80.000 Euros, 22 viviendas entre los 80.000 – 120.000 Euros, 13 viviendas entre 120.000 – 180.000 Euros, 6 viviendas entre 180.000 – 240.000 Euros y 8 viviendas por encima de los 240.000. El precio medio de la vivienda lo marca en 647 Euros/m2.

2.4.6 VIVIENDAS REHABILITADAS

La rehabilitación comprende las actuaciones de vivienda resultantes de la rehabilitación financiada mediante fondos públicos y privados, con ayudas autonómicas y estatales.

En rehabilitación se incluye: Rehabilitación individualizada de edificios y viviendas, Transformación de Infravivienda, Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación Edificios, Rehabilitación Singular, Adecuación Funcional Básica, Reparación del Parque Público Residencial.

Estas rehabilitaciones están acogidas a los siguientes planes de ayudas:
El IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, que está integrado por distintos programas que se agrupan en Alquiler, Venta y Rehabilitación y Suelo.
El Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012, que se sustenta en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito el día 13 de diciembre de 2007.

Según datos recogidos en Ayuntamiento, se llevaron a cabo algunos programas derivados del Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012, entre ellos:

- Programa de Transformación de la Infravivienda:

El objeto de este Programa era mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con núcleos de infravivienda, propiciando la integración social y el mantenimiento de la población residente.

Los requisitos económicos eran que los ingresos familiares de la persona promotora no fuesen superiores a 2.5 veces el IPREM.

En 2004, se ejecutaron 15 renovaciones de infravivienda.

En el año 2009, se registraron 42 solicitudes para eliminación de la infravivienda, en la que los solicitantes reunían los siguientes aspectos de personas con riesgo de exclusión social:

	Nº de Solicitudes
Jóvenes <35 años	6
Mayores de 65 años	14
Familias numerosas	2
Familias Monoparentales	-
Victimas violencia de género	-
Otros	9
Personas con Discapacidad	5
Personas en situación de dependencia	4
Situación en riesgo de exclusión social	2
TOTAL	42

- Programa de Rehabilitación Autonómica:

El objeto del presente Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas en municipios declarados de Rehabilitación Autonómicas.

Los requisitos económicos eran que los ingresos familiares de la persona promotora no fueses superiores a 2.5 veces el IPREM.

	Nº de Solicitudes
2006	62
2007	57
2008	70
2009	55
TOTAL	244

	Nº de Proyectos ejecutados (Viviendas)
2006	18
2007	13
2008	29
2009	31
TOTAL	91

3 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

3.1 EL MARCO TERRITORIAL. PREMISAS PARA EL DESARROLLO DEL PMVS. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

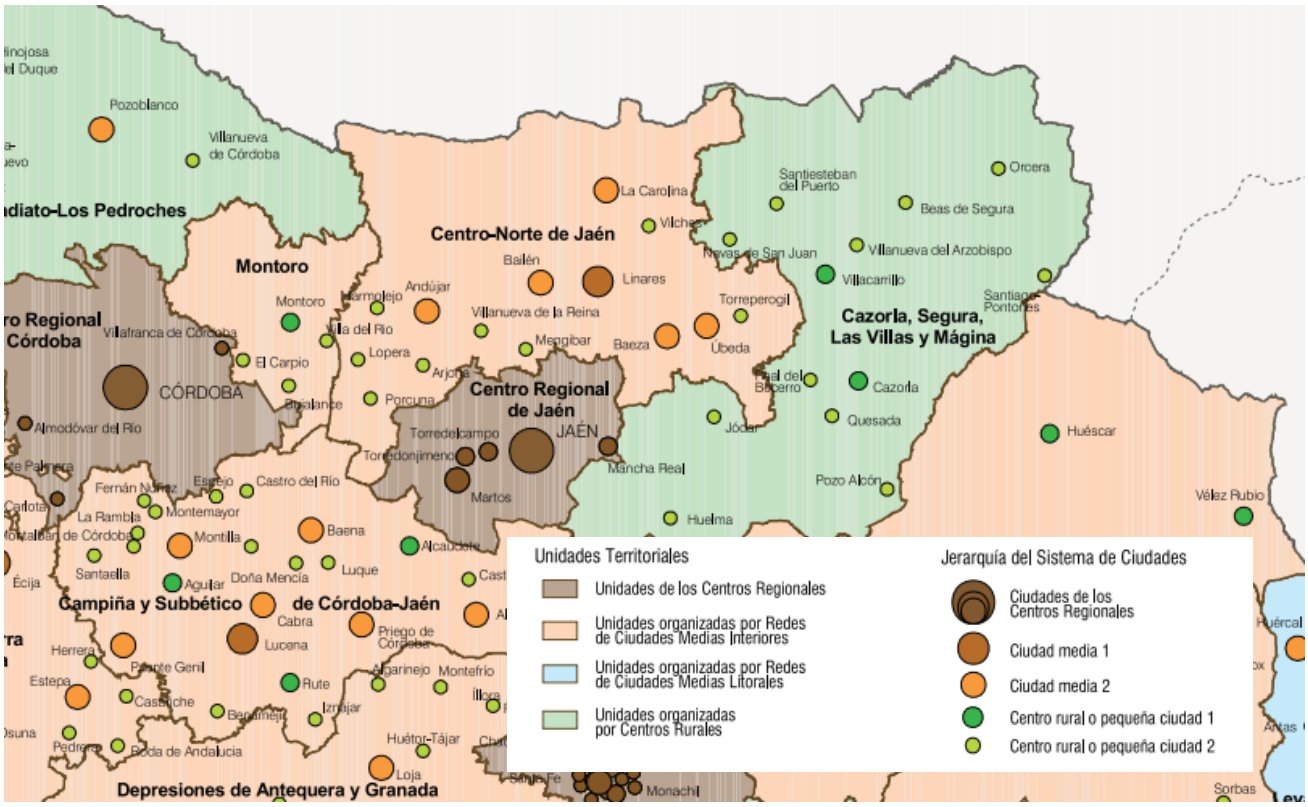
El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. Su elaboración y aprobación se ha realizado conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante Ley 1/1994), el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación (en adelante Decreto 83/95), y el Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante Decreto 103/99).

El POTA propicia una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender toda política de vivienda en su entorno comunitario. Estos objetivos son:

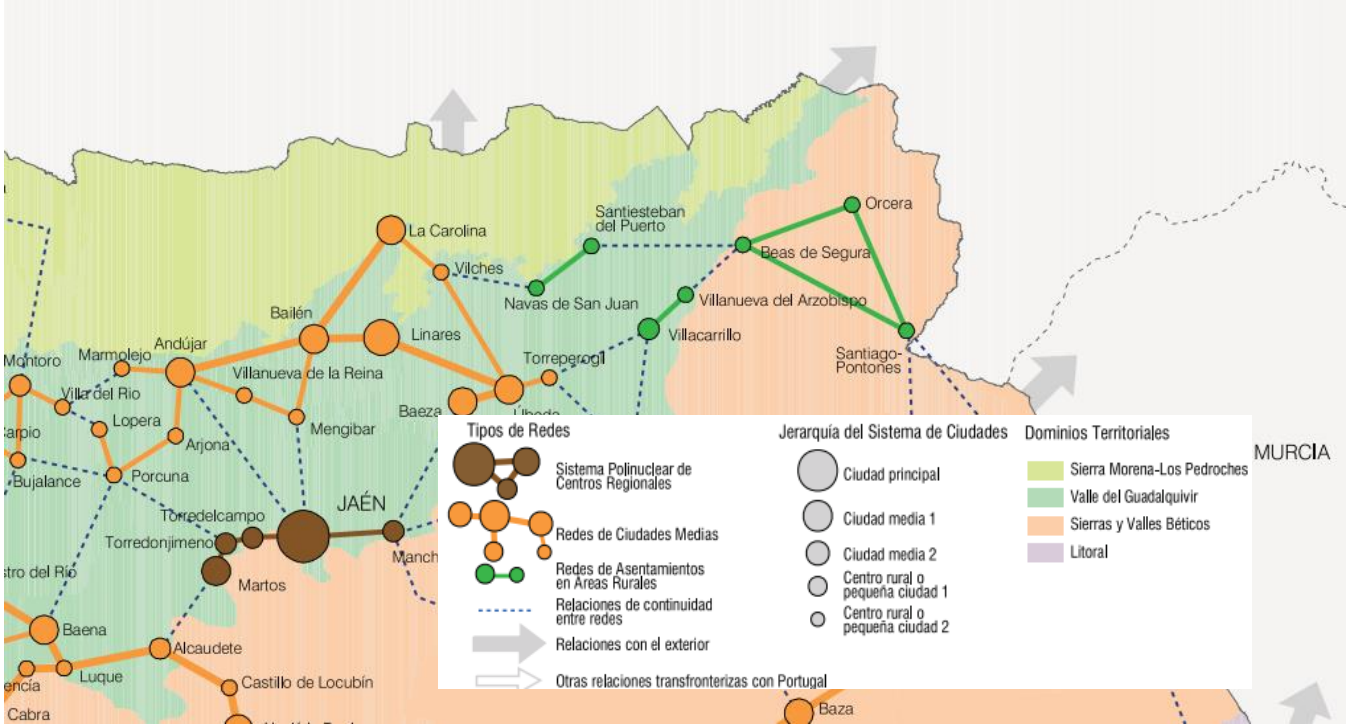
- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos naturales y culturales.
- Contribuir al desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y de cada una de sus partes, en la perspectiva de su plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y el conocimiento a escala global.

Dentro del Modelo establecido en el POTA, organizado a través de unidades territoriales, con homogeneidad física y funcional y donde se contextualiza el sistema regional de ciudades, Villacarrillo se encuentra en el dominio del Valle del Guadalquivir, denominado Cazorla, Segura, Las Villas y Sierra Mágina.



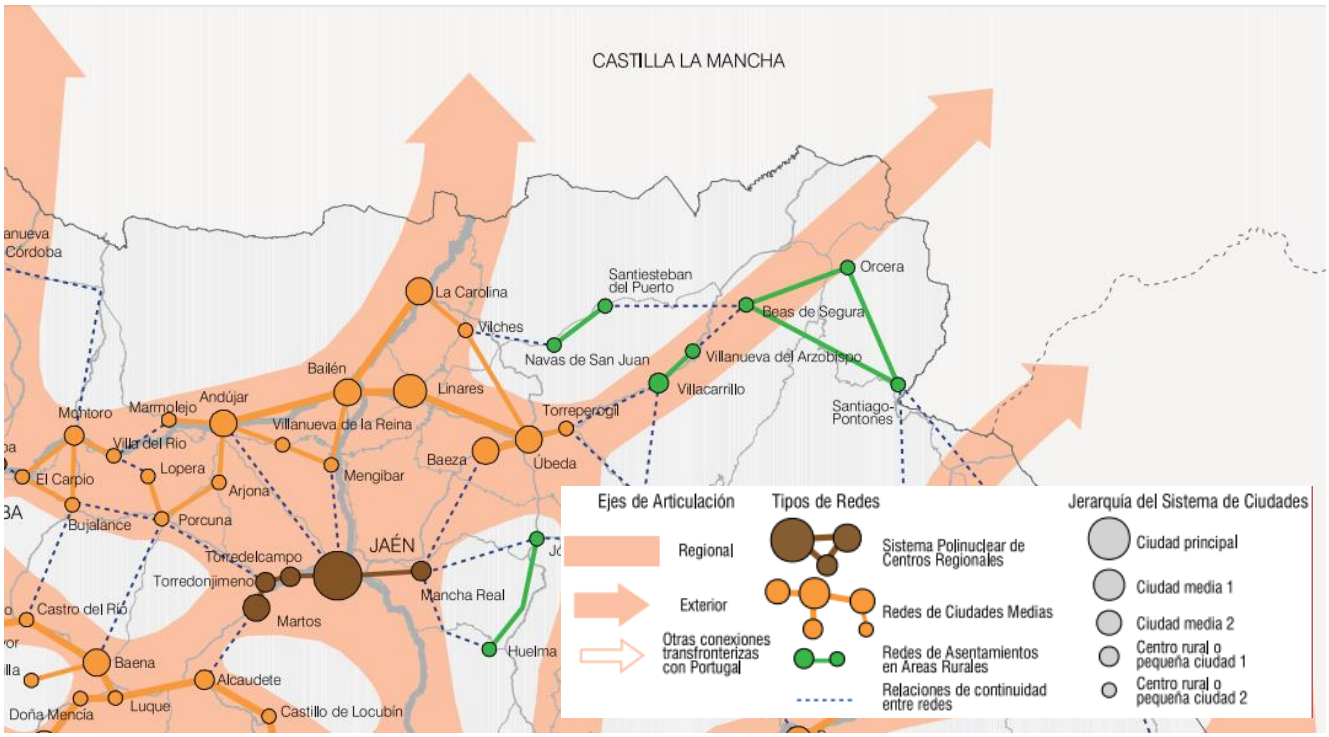
Villacarrillo dentro de las Unidades Territoriales. Dominio Cazorla, Segura, Las Villas y Mágina. Según Modelo Territorial del POTA

Las Redes de Asentamientos en Áreas rurales, que constituyen el tercer nivel del Sistema de Ciudades elegido por el POTA como elementos esenciales para garantizar un desarrollo equilibrado del territorio, además de los Centros Regionales y La Red de Ciudades Medias, dentro de las cuales es necesario las del Valle del Guadalquivir, son clave para organizar el espacio económico más dinámico de Andalucía.



Villacarrillo dentro de las Redes de Ciudades (Asentamientos en Áreas Rurales tipo 3) Según Modelo Territorial del POTA

Además, Villacarrillo, por su ubicación fronteriza o fin de autonomía, forma parte de un eje de articulación hacía el exterior de Andalucía, concretamente hacía Castilla La Mancha.



Villacarrillo dentro del Esquema Básico de Articulación Regional. (Eje de articulación regional y exterior) Según Modelo Territorial del POTA

Los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá de atenderse desde la programación de la política municipal de la vivienda.

El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población, niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna y sobre todo ello, incide el parque municipal de la vivienda.

El POTA formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y. económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irrazonable de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptada a las diferentes situaciones de partida que hoy presenta el espacio urbanizado andaluz.
- Una consideración particularizada los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y a su correcta integración en el medio y el paisaje.

• El POTA refiere, además, de manera pormenorizada los requisitos y condiciones para una mejor inserción de los diferentes usos urbanos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

• La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios no motorizados de movilidad. Por otra parte, el Plan establece la necesidad de elaborar Planes de Transporte Metropolitano en los Centros Regionales y sistemas de gestión coherentes con la ordenación territorial de las áreas metropolitanas.

• La integración social en el espacio urbano exige una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales, con especial atención a las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral donde se concentra una gran parte de la población andaluza y emigrante con problemas de exclusión y marginalidad.

• La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el Plan a través de determinaciones relativas a la mejora del balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de la energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de las futuras viviendas.

3.1.1 El POTA EN MATERÍA DE POLÍTICA DE VIVIENDA

Según la Sección 4 del Título 2, orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana:

LINEAS ESTRATÉGICAS

1. Definir los modelos de ciudad que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico y territorial, para consolidar las Redes del Sistema de Ciudades y preservar los valores ecológicos y ambientales del territorio.
2. Favorecer la aplicación de políticas públicas con especial incidencia en el medio urbano y su integración con los procesos de planificación urbanística y territorial.
3. Mejorar el balance ecológico de las ciudades con relación a los ciclos de consumo y procesamiento de recursos naturales (agua, suelo, energía y materiales).

VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES Y PROGRAMAS SOBRE LA CALIDAD DE VIDA URBANA. MODELO DE CIUDAD

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesaria la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

- Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

- Plan los siguientes: a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
- El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
- Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

POLITICAS URBANAS CON INCIDENCIA EN LOS PROCESOS DE PLANIFICACIÓN

Mejorar la calidad de vida urbana y del espacio urbanizado a través de equipamientos, espacios libres, política de suelo residencial y vivienda, movilidad urbana y transporte público, y control de los procesos de urbanización.

POLITICA DE VIVIENDA Y SUELO RESIDENCIAL

1. La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social

y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.

2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada polí- tica de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.

3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados mas desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:

   Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.
   Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.
   Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.

4. Desarrollo del Patrimonio Autonómico de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.

5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo [SC-03], que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autonómico de Suelo.

6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

7. Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL ESPACIO URBANO

Los problemas de exclusión social y marginalidad social se concentran en las áreas urbanas, particularmente en las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral, por lo que no afecta en materia de vivienda en la ciudad de Villacarrillo.

MEDIDAS Y LINEAS DE ACTUACIÓN PARA LA MEJORA DEL BALANCE ECOLÓGICO DE LAS CIUDADES

1. Ahorro energético. Fomento de las medidas orientadas hacia:
    - La intensificación de los programas de ahorro energético y de incorporación de energía renovable y no contaminante.
    - La puesta en práctica de experiencias de viviendas y edificaciones bioclimáticas. La introducción de criterios bioclimáticos en la edificación deberá ser considerada en el marco del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y ser un requisito obligado en la construcción de viviendas y edificaciones.

2. Edificación. El planeamiento incidirá en la mejora del comportamiento ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos, etc.).

MEDIDAS Y CRITERIOS PARA LA SOSTENIBILIDAD EN EL MEDIO URBANO

- El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos.
- El modelo urbano deberá considerar la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos, evitar una excesiva segregación funcional, evitando la separación espacial de los diferentes grupos sociales por razones económicas, y asegurar la integración de los procesos de urbanización en el entorno natural y rural de las ciudades.

CALIDAD AMBIENTAL EN EL MEDIO URBANO

La calidad del medio ambiente urbano es un reflejo directo de las condiciones en las que se gestionan los ciclos de materiales y del modo en que consume la energía. Por ello, el planeamiento urbanístico tendrá en

cuenta este enfoque integrador a la hora de abordar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad, en especial en lo que se refiere a las siguientes cuestiones:

1. Mejora de la calidad del aire y reducción de la contaminación atmosférica y acústica.

    - Se aplicará medidas para la reducción del tráfico rodado (principal fuente emisora) y analizará y, en su caso, reubicará aquellas otras fuentes que pudieran empeorar la calidad atmosférica de la ciudad (industrias existentes o nuevos desarrollos de suelo industrial).
    - Se reordenará, de forma adecuada, el tráfico urbano (principal fuente generadora de ruidos) y establecerá medidas concretas para la minimización de los niveles sonoros que soporta la población (reubicación de fuentes emisoras, establecimiento de zonas de prohibición para el desarrollo de ciertas actividades, normativa en cuanto al aislamiento acústico de viviendas y otros edificios, etc.).
    - Se tendrán en cuenta las condiciones de contaminación lumínica regulando la instalación de dispositivos potencialmente contaminadores. Asimismo, se promoverá la eficiencia lumínica y energética en el alumbrado público sin merma de la seguridad en las calles.
    - Se tratará de reducir las emisiones contaminantes mediante el fomento del uso de las mejores técnicas disponibles, adoptando medidas derivadas de las buenas prácticas en materia de transportes, energías y procesos industriales.
    -

2 Control de los residuos urbanos. La gestión de los residuos urbanos deberá estar integrada como parte de una estrategia global de gestión encaminada a la moderación y el cierre del ciclo de los materiales con la consiguiente jerarquía de actuaciones: prevención, reducción, reutilización, reciclado, valorización y depósito de los residuos finales en condiciones seguras. El planeamiento urbanístico deberá prever y asegurar unas condiciones infraestructurales idóneas para que esta gestión se pueda producir.

3 Mejora del entorno ambiental y paisajístico.

    - El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.
    - Asimismo, identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan con las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.

FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES Y SOSTENIBILIDAD DEL SISTEMA ENERGÉTICO

El POTA fomenta el aprovechamiento de las energías renovables, que ha de realizarse de acuerdo a:

- Energía solar térmica: Extender a todo el territorio la instalación de sistemas de aprovisionamiento de energía solar térmica de baja temperatura (particularmente para usos residenciales y en los equipamientos públicos).
- Alentar el desarrollo de nuevos usos para la energía solar térmica de alta temperatura para aprovechar el potencial de la región.
- Elaboración de una normativa sobre la aplicación de las energías renovables en la edificación, que incluya la obligatoriedad de instalr energía solar en viviendas y edificios terciarios, y un sistema de certificación energética.

CONTROL DE PROCESOS DE URBANIZACIÓN DIFUSA DE CARÁCTER TURÍSTICO Y SEGUNDA RESIDENCIA

1. Definir los modelos de ciudad que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico y territorial, para consolidar las Redes del Sistema de Ciudades y preservar los valores ecológicos y ambientales del territorio.
2. Favorecer la aplicación de políticas públicas con especial incidencia en el medio urbano y su integración con los procesos de planificación urbanística y territorial.
3. Mejorar el balance ecológico de las ciudades con relación a los ciclos de consumo y procesa

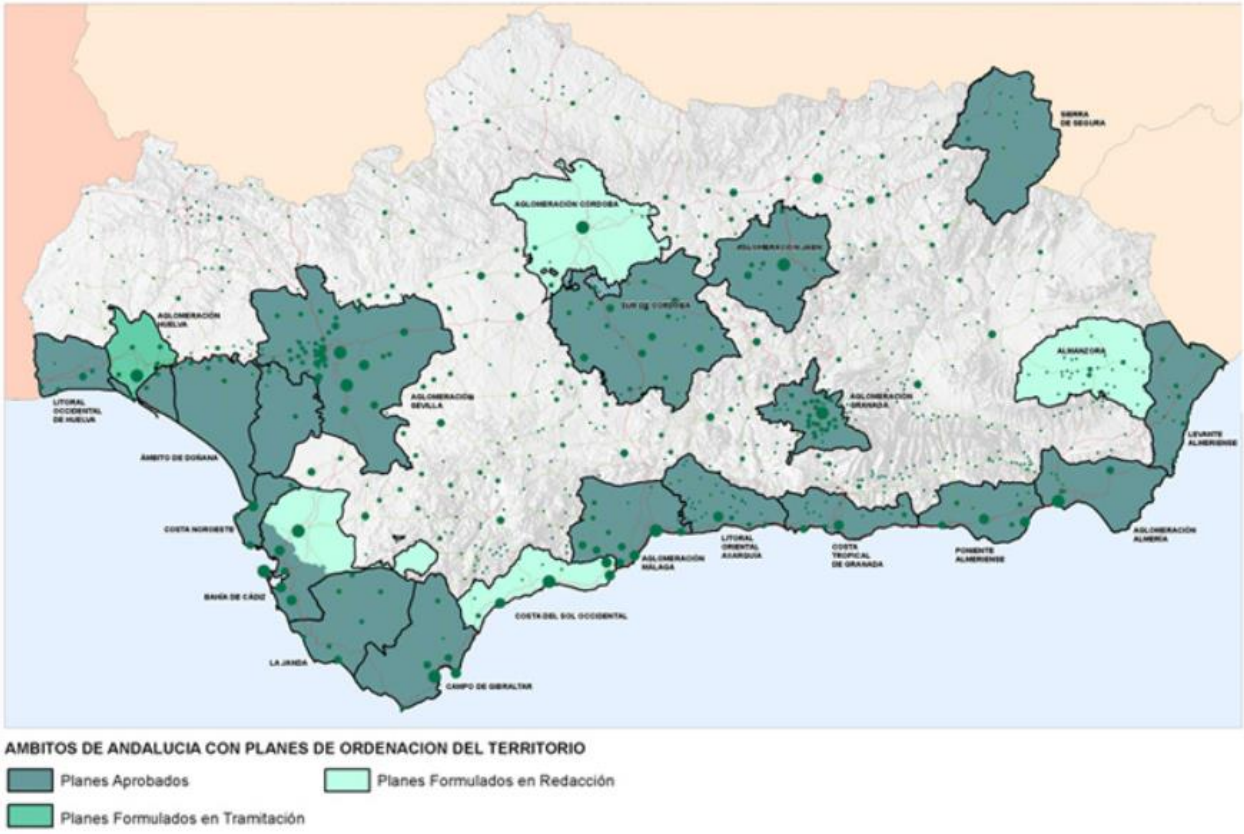
3.2 LA VIVIENDA EN LA PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL

3.2.1 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son un instrumento de ordenación territorial que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

De acuerdo con la Ley 1/1994, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional desarrollan y aplican las determinaciones y orientaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Estos planes desarrollan las propuestas de organización, articulación y gestión territorial, directamente derivadas de las características y problemáticas socioterritoriales particulares.

El término municipal del Villacarrillo, no consta en ningún Plan de Ordenación del Territorio aprobado.



Fuente: Junta de Andalucía. Planes de Ordenación de Ámbito Subregional.

3.2.2 PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE ANDALUCÍA (PVSA)

El Plan de Vivienda y Suelo de Andalucía (PVSA), cuya formulación se acuerda por Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en fecha 8 de agosto de 2016, es una planificación sectorial prevista en el POTA.

Los objetivos del PAVS (Plan Andaluz de vivienda y suelo) o PVSA previsto desde el POTA son facilitar el acceso a la vivienda de familias con ingresos inferiores que tienen dificultades de acceso al mercado inmobiliario actual; de los jóvenes andaluces, principal sector demandante de vivienda, posibilitando su emancipación y movilidad geográfica o laboral; de los mayores de 65 años; de las familias numerosas, familias monoparentales, y aquellas otras con recursos limitados y especiales con problemas sociales.

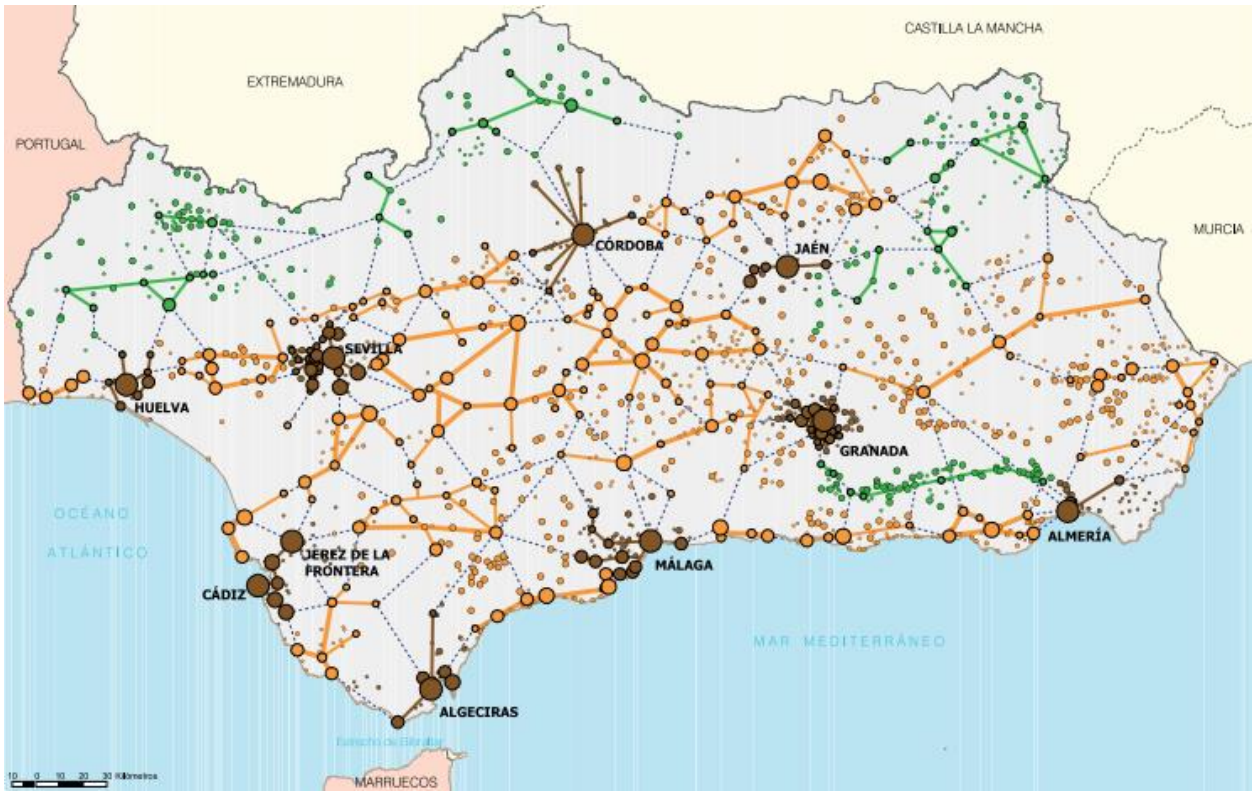
De la misma manera, se incluye entre los objetivos genéricos del PVSA la pretensión de alcanzar un modelo de ciudad sostenible mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente a través de procesos de rehabilitación integrada, así como mediante la eliminación de situaciones de infravivienda que permitan conservar la población en sus barrios, impulsando y colaborando activamente en los procesos de erradicación del chabolismo.

Igualmente se persigue dinamizar el tejido urbano mediante la liberación del amplío patrimonio de viviendas desocupadas y mejorar la sostenibilidad ambiental y la calidad de las viviendas introduciendo las nuevas tecnologías y modernizando las infraestructuras, en definitiva, complementando los objetivos establecidos en otras políticas sectoriales del Gobierno Andaluz.
Según el POTA, un aspecto específico, al que deberá prestar especial atención el PAVR es el relacionado con los problemas de exclusión social, lo que debe dar lugar a un Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con necesidades de Transformación Social.

Las áreas urbanas, particularmente las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral, concentran gran parte de la población andaluza afectada por problemas de marginalidad. La política territorial y urbanística, en apoyo de las políticas sociales y en coordinación con otras intervenciones, debe hacer frente a estas situaciones mediante las siguientes medidas:

- Actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante una acción concertada entre las Consejerías de Gobernación, Igualdad y Bienestar Social y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas: las Zonas con necesidades de Transformación Social, el Plan de Vivienda y Suelo y otros programas específicos (Rehabilitación Integral de Barriadas) derivados de la gestión de suelo y patrimonio residencial. Esta coordinación deberá reforzarse desde una perspectiva intersectorial, al menos con los departamentos con competencias en salud, educación y empleo.

-Actuaciones coordinadas de la misma naturaleza en las Unidades Territoriales con mayor presencia de población inmigrante de carácter estacional (con prioridad en el Poniente y Levante almeriense y en la Costa Occidental de Huelva), los planes de ordenación del territorio y los planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación.



Ámbito territorial del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Fuente: POTA

3.2.3 LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que desarrolla las competencias que en matería de legislación urbanísticas tiene atribuidas la Junta de Andalucía, conserva el prinicpio de la función pública del urbanismo y establece mecanismos para fomentar la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística que la ley 1/1997 planteó.

Entre sus objetivos, están la mejora de la ciudad existente, la intervención pública en el mercado del suelo, la delimitación de los deberes y derechos de los propietarios del suelo, precisar el marco competencial interadministrativo, la transparencia y participación pública.

La LOUA posibilita que, desde el Plan General de Ordenación Urbanística o desde el Plan de Ordenación del Territorio subregional, se puedan establecer reservas de terrenos sobre cualquier clase de suelo, incluidas todas las categoría de suelo no urbanizable, en el entendimiento de que la mejor garantía para que determinados suelos cumplan su función estratégica de protección o de vertebración territorial es su incorporación a esos patrimonios públicos, manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas.

LOUA EN MATERÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Según el artículo 10.1 b), en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes debe ser al menos el 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su

destino a viviendas protegidas. Este porcentaje podrá ser superior a lo establecido si lo determina el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Si del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el PMVS arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido(30%), la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que ha de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de los establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

EXENCIÓN DE OBLIGACIÓN DE RESERVA: "El PGOU podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad." Excepcionalmente para compensar las plusvalías generadas por dicha exención, se podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del 20 % en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de la LOUA.

A efectos del PMVS Y de una futura revisión del PGOU, según el artículo 17.8, el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en el correspondiente Plan y Programa de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

Según el artículo 75. 2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas.
b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
c) La promoción de viviendas protegidas.
d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Según el artículo 76 Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando

se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en la letra b). … El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas protegidas, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenado mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

3.3 EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PGOU VILLACARRILLO

Se precisa abordar el análisis de las determinaciones que, en materia de vivienda, se recojan en el Planeamiento, tanto supramunicipal y general como sectorial, que afecten al municipio. El procedimiento a seguir será:

- Identificar los suelos residenciales vacantes,
- Identificar las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida y las posibilidades de aumento de estas reservas.
- La identificación de los suelos dotacionales susceptibles de acoger alojamientos públicos.
- La identificación de las áreas residenciales susceptibles de rehabilitación integral.

El PGOU de Villacarrillo, aprobada su última revisión- adaptación del P.G.O.U. de Villacarrillo por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, con fecha de 17 de abril de 2007.

En el texto refundido El PGOU de Villacarrillo de 2007 se establece la regulación adoptada sobre la vivienda protegida, con carácter de determinación estructural del municipio.

3.3.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS RESIDENCIALES

Según el PGOU de 2007, el suelo disponible en el municipio de uso global Residencial se refiere a las dos categorías de clase: urbano y urbanizable.

Dentro del suelo urbano se diferencian 6 unidades de ejecución, entre ellas, se delimitan dos unidades de ejecución como Áreas de reforma Interior según lo establecido en el artículo 17 de la L.O.U.A.

En el suelo urbanizable encontramos 2 unidades de ejecución correspondientes a uso residencial, localizado al oeste de este municipio.

A continuación, se muestra el cuadro resumen del documento de adaptación del PGOU, en la que quedan identificados los distintos tipos de usos previstos y permitidos en el municipio.
Se desglosa por tipo de suelo la capacidad de vivienda del planeamiento, que en su conjunto da cabida a 1.328 viviendas y 3.320 habitantes.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	UE-SU-1/E – Área de Reforma Interior	AR-SU-UE – A.R.I. -1	20.545
		UE-SU-4/E – Área de Reforma Interior	AR-SU-UE – A.R.I.-4	7.620
		UE-SU-2/RU	AR-SU-UE-2	24.916
		UE-SU-5/RU	AR-SU-UE-5	72.366
		UE-SU-6/RU	AR-SU-UE-6	30.390
		UE-SU-7/RU	AR-SU-UE-7	20.043
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	S-Uble S-2/C.J.	AR-SUble S-2/C.J.	96.390
		S-Uble S-3/C.J.	AR-SUble S-3/C.J.	82.879

RESUMEN DE SUPERFICIES DE USO RESIDENCIAL. PGOU

En el cuadro siguiente se expresa la superficie, edificabilidad, techo de viviendas y aprovechamiento medio en las distintas categorías de suelo dentro de la clasificación de urbano y urbanizable (salvo el ordenado y el no sectorizado)

CLASIFICACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD (VIV.HA)	VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO MEDIO	EDIFICABILIDAD (m2t)	POBLACIÓN EQUIVALENTE - HAB
SUELO URBANO (No consolidado)	UE-SU-1/E – Área de Reforma Interior	20.545	76	156	1.22	25.158	390
	UE-SU-4/E – Área de Reforma Interior	7.620	79	60	1.30	9.903	150
	UE-SU-2/RU	24.916	61	152	0.86	21.483	380
	UE-SU-5/RU	72.366	56	405	0.89	64.230	1012
	UE-SU-6/RU	30.390	62	188	0.89	27.03	470
	UE-SU-7/RU	20.043	58	116	0.86	17.194	290
TOTAL DE Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN				1077			2592
SUELO URBANIZABLE (Sectorizado)	S-Uble S-2/C.J.	96.390	14	135	0.48	46.130	338
	S-Uble S-3/C.J.	82.879	14	116	0.48	36.670	290
TOTAL DE Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN				251			628

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES – VIVIENDAS. PGOU

La capacidad teórica máxima de viviendas para este conjunto de suelos residenciales corresponden a 1.077 viviendas para el suelo urbano no consolidado y 251 viviendas para el suelo urbanizable sectorizado.

En los dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial SUble –S2/CJ y SUble –S3/CJ, se reajusta la densidad de viviendas y se establece según la ficha pormenorizada la obligatoriedad de reservar el 30% de la edificabilidad para viviendas de Protección Pública.

Como se ha observado, los datos de población equivalente que aparecen en la última columna del cuadro representan la capacidad habitacional que tienen los distintos suelos residenciales, y nos da una aproximación del número de habitantes que podría contenerse en los mismos, obtenida a partir del coeficiente 2,5 hab/viv.

3.3.2 COEFICIENTES DE USOS Y TIPOLOGÍA

COEFICIENTES DE USO PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA:

Según arquitecto municipal de Villacarrillo, no se han establecido coeficientes de ponderación (Según artículo 61 de la LOUA) en el PGOU del municipio, ya que ninguna de las áreas de reparto a estudiar, da lugar a tener tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, por lo que no ha sido necesario.

TIPOLOGÍAS ASIGNADAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA:

No se ha establecido ningún coeficiente de tipología específico en el PGOU, que podría en la ordenación detallada, concretarse, diferenciando además de otras circunstancias la diferencia de tipología edificatoria.
Por tanto, la tipología edificatoria para las viviendas de VPO, vendrá determinada según la tipología dominante en cada Unidad de Ejecución, que serán Residencial Unifamiliar (RU), Ensanche (E) y Ciudad Jardín (CJ).

No obstante, en el análisis más detallado del PMVS, se adoptarán propuestas concretas sobre la tipología, en principio se resalta que no es apropiada cualquier tipología para la vivienda protegida como tampoco cualquier localización o densidades de ocupación baja.

3.3.3 ANÁLISIS DE LAS RESERVAS DE SUELO DE VIVIENDA PROTEGIDA

Se va a detallar a continuación el suelo residencial disponible para VP.
Se ha desarrollado un cuadro que permite conocer el suelo vacante para vivienda protegida, el número de éstas y la edificabilidad reservada para las mismas en el PGOU, así como su superficie media.
Estos datos se presentan señalando el ámbito urbanístico, zona o sector, el núcleo urbano y la clase de suelo de que se trata, es decir, el grado de transformación urbanística del mismo.

	GENERAL					**VIVIENDA PROTEGIDA**		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD (VIV.HA)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m2t)	POBLACIÓN EQUIVALENTE - HAB	EDIFICABILIDAD (30% VPP)	VIVIENDAS VP (1Viv/100 m2)	POBLACIÓN EQUIVALENTE
UE-SU-1/E – ARI	20.545	76	156	25.158	390	**7547,4**	**75**	**189**
UE-SU-4/E – ARI	7.620	79	60	9.903	150	**2970,9**	**30**	**74**

UE-SU-2/RU	24.916	61	152	21.483	380	**6444,9**	**64**	**161**
UE-SU-5/RU	72.366	56	405	64.230	1012	-	-	-
UE-SU-6/RU	30.390	62	188	27031	470	**8109,3**	**81**	**203**
UE-SU-7/RU	20.043	58	116	17.194	290	**5158,2**	**52**	**129**
TOTAL Nº DE VIVIENDAS			1077			**302**		
S-Uble S-2/C.J.	96.390	14	135	46.130	**338**	**13839**	**138**	**146**
S-Uble S-3/C.J.	82.879	14	116	36.670	**290**	**11001**	**110**	**275**
TOTAL Nº DE VIVIENDAS			251			**248**		

Todas las unidades de ejecución y áreas de reforma interior, de acuerdo con el artículo 10.1.A.b de la UA cuentan ahora con una reserva del 30% de la edificabilidad para viviendas de promoción pública o protegida.
Solo queda eximida totalmente de este cumplimiento y en virtud del artículo anterior la UE-SU-5/RU/IA, justificado según de esta forma:

Según lo establecido en el artículo Att.10.1.A.b. de la L.O.U.A.: "En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos… El plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad…"

Por lo que, SU-UE-5/RU-IA indica que esta unidad de ejecución tiene una serie de factores o cargas que reducen cuantitativamente la densidad de viviendas (38.7 viviendas/Ha) máximas permitidas respecto a otras unidades.

Por ello, y dado que la exención total de edificabilidad para V.P.P. de esta unidad es de 17.579 m2 de techo, se propone su compensación en dos solares, que de propiedad municipal, permiten obtener los siguientes m2 de techo:

- Solar 1: Situado en C/Quart de Poblet. Con una Superficie de 3.993 m2 y una edificabilidad de 11.180 m^2 de techo, con denominación Residencial Ensanche.

- Solar 2: Situado en C/Cuatro Vientos. Con una Superficie de 3.674 m2 y una edificabilidad de 10.287 m^2 de techo, con denominación Residencial Ensanche.

La suma de techo edificable y destinado a V.P.P. es de 21.467 m^2> 17.579 m^2.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2) VPP	EDIFICABILIDAD (m2t)	VIVIENDAS VP (1Viv/100 m2)	POBLACIÓN EQUIVALENTE
SOLAR 1	3.993	11.180	**112**	**280**
SOLAR 2	3.674	10.287	**102**	**255**
TOTAL	**214 VIVIENDAS**			

Por tanto, 5 Unidades de ejecución del PGOU en suelo urbano no consolidado, tienen obligación de prever suelo, entre todas ellas 302 viviendas como máximo de promoción pública o protegidas, con 30.230 m²t de dicha calificación pormenorizada, 2 Unidades de ejecución perteneciente a Suelo Urbanizable Sectorizado, tienen obligación de prever suelo para 248 viviendas de promoción pública o protegidas, con 24.840 m²t de dicha calificación pormenorizada, y dos solares correspondientes a suplir las VP de la unidad de ejecución 5, debe destinar como máximo 535 viviendas de VPP.

TOTAL = 302(SUC) + 248 (SUbleS)+ 214 (SUC) = **764 VIVIENDAS DE VPP**

El número de viviendas de VP corresponden al número máximo de viviendas por edificabilidad según la LOUA. Según el PGOU del municipio, el máximo de viviendas será proporcional al número total de viviendas de cada unidad de ejecución, es decir, el 30% del número total de las viviendas.

TOTAL 324(SUC) +76(SUbleS) + 214 (SUC) = 614 VIVIENDAS DE VPP

No obstante, realizaremos el análisis con el número de viviendas que establece la LOUA.

3.3.4 ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

De las unidades de ejecución establecidas en el PGOU, solo la UE-SU-5/RU se encuentra en Fase de Desarrollo, la cual se encuentra exenta de VPP.

PLANEAMIENTO DESARROLLADO EN VILLACARRILLO

FIGURA URBANÍSTICA	USOS	NIVEL DE DESARROLLO
UE-SU-1	Residencial	Sin desarrollar
UE-SU-2-ARI	Residencial	Sin desarrollar
UE-SU-3	Industrial	Sin desarrollar
UE-SU-4-ARI	Residencial	Sin desarrollar
UE-SU-5	Residencial	En ejecución Urbanización
UE-SU-6	Residencial	Sin desarrollar

UE-SU-7	Residencial	Sin desarrollar
UE-SU-8	Industrial	Sin desarrollar
S-Uble S-1	Industrial	Sin desarrollar
S-Uble S-2	Residencial	Sin desarrollar
S-Uble S-3	Residencial	Sin desarrollar
S-Uble S-4	Industrial	Sin desarrollar

3.3.5 GESTIÓN Y EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN TERMPORAL

La gestión urbanística prevista de todos los sectores y unidades no se han llevado a cabo. Esto podría justificarse en que no se han cumplido las expectativas de crecimiento poblacional previsto en el año 2007, año de redacción del PGOU, en el que se había previsto un crecimiento poblacional, según datos obtenidos en el I.N.E. en ese tiempo del 29.01%, en el que se recogía una población en abril de 2007 de 11.429 habitantes, en el año 2016 se datan 11.000 habitantes.
Este ligero descenso podría justificarse por la llegada de la crisis económica, puesto que parte de la población, sobre todo jóvenes, ha emigrado por falta de trabajo laboral en el municipio.
Los periodos que había previstos en el PGOU son:

- 1ºCuatrienio (2007-2011): Todos los sectores y unidades pertenecientes a Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial (SNC).

- 2ºCuatrienio (2011-2015): Todos los sectores y unidades pertenecientes a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial (SUble-S).

No obstante, ya se preveía en el apartado 18 de la memoria del PGOU que la programación de actuaciones municipales no era recomendable ni viable en este municipio. Por lo que se pretendía flexibilizar el desarrollo del planeamiento al doble de tiempo, por falta de necesidad, y flexibilizar las obras y actuaciones que podrían ser de tipo público o privado.

3.4 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Según los datos facilitados en el Ayuntamiento de la localidad, en la relación de bienes que integran el Patrimonio municipal de Suelo (PMS) figuran un conjunto de suelos urbanizados derivados de las cesiones de aprovechamiento del planeamiento urbanístico.

El siguiente listado de suelos del Patrimonio Municipal de Suelo parte del último inventario realizado por el ayuntamiento en el año 2006, que tras una investigación propia con técnicos del ayuntamiento se ha llegado a la conclusión de que en el año 2018 consta el siguiente patrimonio municipal de suelo, con calificación urbana y residencial:

SITUACION	M2
CL Alcalde Ramón Poblaciones (S-5)	749
CL Alcalde Ramón Poblaciones Nº03	119
CL Alcalde Ramón Poblaciones Nº05	119
CL Alcalde Ramón Poblaciones Nº07	119
CL Alcalde Ramón Poblaciones Nº09	119
CL Don Ambrosio nº 39	493
Cl. Del Carmen nº9	260
CL Dr. Juan García Rodero nº1	273
CL La Feria nº 21	247
CL M.Benavides nº 47	1005
CL Motril nº5	935
CL Motril nº8	968
CL Quart de Poblet (S-3)	4934
CL Cervantes s/nº (S-2 Cuatrovientos)	1206
CL Andalucia (MOGON) Junto antiguas escuelas	2300
La Caleruela, Poligono 30, Parcela 268	1150
Cl. Bardazoso / Cl. Navazalto	1297
Cl. Alfonso Herreros Vela SN (Parcela 14)	137
Cl. Alfonso Herreros Vela SN (Parcela 15)	137
Cl. Alfonso Herreros Vela SN (Parcela 16)	136
Cl. Alfonso Herreros Vela SN (Parcela 17)	134
Cl. Badalona nº8	132
Cl. Escultor Andrés Ocampo nº14	191
Cl. Cuatro Vientos nº 33	107

3.5 VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

UBICACIÓN	NÚCLEO URBANO	USO
Avenida Andalucía Nº49	Mogón	Cedida como Vivienda social
Calle Ruedos de la Iglesia Nº31	Agrupación de Mogón	Cedida como Vivienda social
Calle Ruedos de la IglesiaNº 33	Agrupación de Mogón	Cedida como Vivienda social
Calle Nueva	Arroturas	Cedida como Vivienda social

	La Careruela	Cedida como Vivienda social
Calle Ramón y Cajal Nº10	Villacarrillo	Albergue de inmigrantes
Calle La Feria Nº26	Villacarrillo	GUARDER
Calle Ramón y Cajal Nº10	Villacarrillo	En venta

3.6 CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO

3.6.1 PREVISIÓN DE SUELO DISPONIBLE

Tras la adaptación a la LOUA de 2008, el porcentaje de edificabilidad para destinar a vivienda protegida de forma obligatoria en todos los suelos de los sectores urbanizables, y en otros suelos urbanos no consolidados, vienen determinados por el planeamiento.

Así que, el municipio cuenta con un conjunto de reservas potenciales de m2 de techo para destinar a vivienda protegida, calculadas por el PGOU a partir del 30% del techo edificable residencial, 0,30 x E, siendo E la edificabilidad residencial. Estas estimaciones, según se han considerado, sería de 67.259 m2 de techo, equivalente a 1.085 viviendas.

SEGÚN PGOU

Techo edificable VP	Num. Viviendas Protegidas
76.537,7 m2t	764 Viviendas

3.7 RECOMENDACIONES SOBRE AJUSTE EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Será preciso abordar el análisis de las determinaciones que, en materia de vivienda, se recojan en el planeamiento, tanto supramunicipal y general como sectorial, que afecten al municipio.

La propuesta para introducir los cambios tendentes a lograr un ajuste (mayor o menor reserva) de suelos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública parte de las siguientes consideraciones:

- Las necesidades de vivienda protegida, por las especiales circunstancias detectadas (entre ellas la importante población flotante, en segunda residencia o vivienda vacacional) y un índice de población demandante reducido en comparación con el volumen de suelos reservados por el planeamiento.
- Las deficientes cualidades de gran parte de los suelos por su dispersión espacial en ámbitos de ciudad poco compacta.

Con mayor concreción y con algunos otros aspectos se proponen en los objetivos y estrategias de los ajustes recomendados tras la completa redacción del Plan.

3.8 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

En el término municipal de Villacarrillo aparecen cuatro núcleo de población, anejos al núcleo principal: Mogón, Agrupación de Mogón, La Careruela y Arroturas, todos situados más al sur del núcleo de Villacarrillo y en las proximidades o junto al río Guadalquivir.

El 71,49% del Término municipal de Villacarrillo no aparece inventario bajo ninguna figura protectora.

El 27,15 % del territorio aparece catalogado como Espacio Protegido por el P.E.P.M.F (CS-1) y declarado Parque Natural. El resto, 1,36 % aparece catalogado como Bien Protegido por el P.E.P.M.F (RA-1).
Dentro de los límites territoriales se establece parte del Parque Natural de Cazorla, Segura y las Villas, ocupando aproximadamente 65,9 km2 del territorio municipal, en su extremo más oriental. A él se accede por la carretera de Villacarrillo a Mogón y Mogón al Embalse del Aguascebas.

Callejero del Término Municipal de Villacarrillo. Fuente: SIMA

Villacarrillo se establece relacionado en la Red de ciudades medias del eje Jaén –Albacete, en relación con el eje Cazorla –Villacarrillo y a su vez con el entramado serrano de la Sierra de las Villas, Segura y Cazorla, y con el de Sierra Morena a través del Condado.

3.8.1 ZONAS URBANAS

1. VILLACARRILLO:

La estructura urbana de Villacarrillo cuenta con un eje claro que recorre el municipio de este a oeste, pasando por la avenida de Andalucía, Ministro Benavides y Paseo del Cristo.

El centro histórico como almendra central, se caracteriza por su arquitectura popular al norte del mismo, área perteneciente a la burguesía en el siglo XVI, que fue la época de máximo esplendor del municipio junto con los municipios de Úbeda y Baeza. Por otro lado, es notable la falta de uso y abandono del parque de viviendas al sur del casco histórico, área donde se alojaban los habitantes más humildes en la época.

En torno al casco antiguo, se desarrolla gran parte del municipio en los años 50-60, con viviendas unifamiliares y la llegada de los bloques de viviendas. Esta zona se caracteriza por tener una morfología más clara, con viarios ortogonales como la calle Cádiz y San Rafael.

Por último, siguen el proceso de colmatación los nuevos barrios correspondientes a los denominados Sectores 5,6 y 7 en las antiguas Normas Subsidiarias del municipio.

Un aspecto a destacar en el análisis de la estructura urbana de Villacarrillo, es el área que se ubica al norte de la N-322, ya que ésta actúa como límite, quedando algo aislada del núcleo poblacional. No obstante, ya se han comenzado las obras de la autovía A-32 que comunica Bailén y Albacete, pasando por Villacarrillo, por lo que la N-322 bajará pronunciadamente su intensidad en tráfico, quedando esta zona más integrada en el municipio.

2. ANEJOS DE VILLACARRILLO:

Los Anejos de Villacarrillo, Mogón, Agrupación de Mogón, La Careruela y Arroturas, forman parte del término municipal de Villacarrillo.

La Agrupación de Mogón, la Careruela y Arroturas, se fundaron en la época Franquista, en los años 60 por el Instituto Nacional de Colonización, un organismo dependiente del antiguo Ministerio de Agricultura. Remonta su origen a un proyecto de colonización, en el que se repoblaron campos y cortijos, a cada familia se le entregaba una vivienda y una parcela para cultivar, con la condición de que permaneciese vinculada a su explotación agraria durante un número determinado de años.

MOGÓN:

Mogón revela una diversidad clara fraccionada en medio de las Vegas de los ríos del Guadalquivir y Aguascebas. El sistema de sendas, de tráfico rodado o peatonal que componen la estructura básica del poblado, se extienden a modo de ramas de árbol, conformando en su entorno la relación de barrios. Se trata, pues, de una escena urbana muy abundante y variada en sendas y caminos, bordes y barrios, y en definitiva, de una estructura urbana definida por la ocupación y uso del campo.

Callejero de la Pedanía de Mogón. Fuente: SIMA

AGRUPACIÓN DE MOGÓN:

La pedanía se organiza a ambos lados de la travesía de la carretera de Santo Tomé, logrando cierta identidad propia dentro de la pequeña escala, sobre todo por la diferencia de nivel entre el barrio norte y sur, que provocan un sistema de sendas paralelas y de conexiones pintorescas.

Callejero de la Pedanía Agrupación de Mogón. Fuente: SIMA

LA CARERUELA

La Careruela no es propiamente un sistema urbano, sino más bien un sistema viario edificado. El núcleo se desarrolla a lo largo de la travesía o carretera de Santo Tomé.

Callejero de la Pedanía La Careruela. Fuente: SIMA

ARROTURAS

Arroturas se configura en un barrio único y centrípeto hacia una plazuela interior.

Callejero de la Pedanía Arroturas. Fuente: SIMA

4 RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLITICA DE VIVIENDA

4.1 PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2016-2020 DE ANDALUCÍA

En los Decretos 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y Real 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 urbanas, 2013-2016, se establecen una serie de programas que a continuación se enuncian y se detallan en el bloque 05 de este mismo documento:

1. Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.
2. Programa de intermediación.
3. Programa de ayudas a personas inquilinas.
4. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.
5. Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
6. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.
7. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.
8. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.
9. Programa de transformación de infravivienda.
10. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.
11. Programa de rehabilitación autonómica de edificios.
12. Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio.
13. Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.
14. Adecuación funcional básica de viviendas.
15. Programa de rehabilitación energética del parque público residencial.
16. Actuaciones de rehabilitación singular.
17. Áreas de rehabilitación integral.
18. Regeneración del espacio público.
19. Rehabilitación de edificios públicos.

4.2 PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto…. , se encuentra en estado de borrador, a objeto de ser aprobado.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con posibilidad de ser modificado, establecen una serie de programas que a continuación se detallan:

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

3. Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual.

4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.

6. Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.

7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

8. Programa de ayuda a los jóvenes.

9. Programa de viviendas para personas mayores

10. Programa de ayuda a personas mayores.

4.3 AGENCIAS Y CONTACTOS DE INTERÉS

INFO.VIVIENDA

Desde la conserjería de Fomento y Vivienda se establece un contacto de Atención a la Ciudadanía:

El Servicio de Atención a la Ciudadanía INFO.VIVIENDA de la Consejería de Fomento y Vivienda presta sus servicios de información y asesoramiento en las siguientes áreas de vivienda protegida, ayudas al alquiler, Rehabilitación de vivienda y edificios, Patrimonio, asistencia telemática y consultas de expedientes.

- A través del teléfono 955 060 998.
- Del mismo modo se puede acceder de manera telemática las 24 horas del día a través del correo Buzón de INFO.VIVIENDA

PROGRAMA PIMA Y AGENCIAS COLABORADORAS DE FOMENTO AL ALQUILER

La Junta de Andalucía ha establecido un Programa para el fomento del alquiler, el Programa PIMA.

El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados. Además son las agencias homologadas para tramitar las subvenciones, ya que la Junta no tramita las subvenciones de forma directa.

En la provincia de Jaén existen 3 agencias adheridas al programa, localizadas en Linares, Andújar y Jaén.

CAMACHO REQUENA ANTONIO LUCAS

Domicilio:C/ ARGÜELLES 1 23700 LINARES (JAEN)
Teléfono:953607232
Correo electrónico:anluca@telefonica.net
Fecha de homologación:19/03/2014

JUAN MARIA GARCIA VALLEJO

Domicilio:ALTOZANO VIRGEN MARIA Nº 4, BJ 23740 ANDUJAR (JAEN)
Teléfono:953512626
Correo electrónico:apigv@wanadoo.es
Fecha de homologación:03/02/2014

GALIANO BELLON, DIEGO

Domicilio:PLAZA DE LA CONSTITUCION, Nº 4-3ºA 23001 JAEN (JAEN)
Teléfono:953245130
Correo electrónico:info@againmobiliaria.com
Fecha de homologación:27/04/2012

4.4 AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA: AVRA

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) es una agencia pública empresarial de la Junta de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda, constituida en el año 1985 para ser órgano ejecutor de las políticas autonómicas de vivienda y suelo. La denominación originaria de esta corporación, que nació como Empresa Pública de Suelo de Andalucía, pasó a la historia al aprobarse la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, cuya disposición final primera la convierte en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Dicha Ley vino a añadir, además, tres nuevas funciones a las que ya tenía atribuidas la agencia desde su constitución como empresa pública al amparo de la Ley 1/1985, de 11 de febrero. Estas nuevas atribuciones son la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad

Autónoma de Andalucía, así como cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación y en materia de fomento del alquiler de viviendas le sean atribuidas.

Las funciones de la agencia, entre otras, son las siguientes:

-La administración y gestión del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma, compuesto en la actualidad por 76.502 viviendas, de ellas 50.250 en arrendamiento, las cuales son titularidad de AVRA y dan alojamiento a más de 306.000 personas en más de 500 municipios de Andalucía

-La realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación.

-La ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación o recuperación urbana.

-La gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración autonómica.

-La realización de las actividades ligadas a la gestión en materia de fianzas de arrendamiento.

-Y el desarrollo de las actividades que le sean encomendadas, en materia de eficiencia energética de la edificación y de fomento del alquiler de viviendas.

AVRA es, pues, el ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, con vocación de servir a los intereses de la mayoría social, con especial atención a la población más vulnerable. La agencia es, en definitiva, herramienta al servicio del Gobierno Autonómico para el desarrollo y cumplimiento de los planes de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y los programas que los desarrollan.

Sedes de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en la provincia de Jaén

Jaén: Dirección Provincial
C/ Isaac Albeniz nº2, Jaén
Código Postal: 23009
Teléfono:953 00 60 00
FAX:953 00 60 12

Jaen: Oficina ARC Centro Histórico de Úbeda

Plaza Ayuntamiento nº 4, Úbeda

Código Postal: 23400

Teléfono:953 96 56 02

FAX: 953 96 56 33

4.5 AYUNTAMIENTO DE VILLACARRILLO

El ayuntamiento, es consciente de que las políticas de vivienda no son competencias municipales sino autonómicas. Aun así, la Junta de Andalucía pide a todos los municipios que dispongan de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo para que puedan acogerse a las ayudas que contempla a su vez el Plan Estatal de Vivienda y Suelo, como de otras subvenciones.

Por otro lado, el ayuntamiento cuenta con servicios operativos en relación a la vivienda, entre los que se encuentran:

- Urbanismo: Entre sus funciones se encuentran la gestión de cesiones de suelo para Vivienda Protegida.
- Área de Servicios Sociales: Además de gestionar las solicitudes correspondientes a los demandantes de vivienda pública en régimen de alquiler, gestionan el albergue de inmigrantes.
- Residencia de Personas con dependencia

5 DIAGNÓSTICO

5.1 ANÁLISIS DAFO

DEBILIDADES	Las debilidades se refieren a todos aquellos elementos, recursos, habilidades y actitudes que el municipio ya tiene y que constituyen barreras para lograr la buena marcha de la planificación. Problemas internos que, una vez identificados y desarrollando una adecuada estrategia, pueden y deben eliminarse.	-(Nºpersonas) demandantes de vivienda protegida VP con renta económica baja o muy baja. - Oferta inexistente de viviendas protegidas - Salarios bajos, precios altos de viviendas y necesidades de vivienda en alquiler de baja renta. - Parque de viviendas de baja eficiencia energética. Ausencia de ascensores en viviendas. - Dificultad para localizar datos estadísticos de viviendas por núcleos. - Falta de implicación del sector privado - Desinformación del ciudadano - Envejecimiento de la población. - Inestabilidad laboral de la población
AMENAZAS	Las amenazas son situaciones negativas, externas al programa o proyecto, que pueden atentar contra éste, por lo que llegado al caso, puede ser necesario diseñar una estrategia adecuada para poder sortearlas	-Riesgo de recaída en crisis económica y de la construcción. -Falta de apoyo financiero -Cambio legislativo y cambio político. -Desconfianza del propietario para sacar su vivienda a alquiler. -Aumento de la población de mayores de 65 años. - Dificultades de los jóvenes sin empleo para acceder a una vivienda. - Despreocupación de la población por el tema de la vivienda como derecho constitucional. -Atasco de la actividad inmobiliaria privada. -Falta de equipamientos necesarios complementarios a la vivienda.

FORTALEZA	Las fortalezas son todos aquellos elementos internos y positivos que diferencian al programa o proyecto de otros de igual clase.	-Costes controlados en la construcción, tras la crisis -Buenos recursos humanos y técnicos -Conocimiento de la realidad social y económica interna del municipio. - Acceso a bancos de datos a través de medios informáticos. - Posibilidad de acceso a suelo para construir/desarrollar. - Parque existente y fuerte potencial para cubrir las necesidades actuales. - Infraestructura de agencias inmobiliarias con medios humanos y calidad de servicio.
OPORTUNIDADES	Las oportunidades son aquellos factores positivos que se generan en el entorno y que, una vez identificados, pueden ser aprovechados a favor de lo planificado.	- Recuperación de la economía y el empleo. - Exceso de suelo residencial para desarrollar. - Planes de vivienda enfocados al apoyo a la vivienda y rehabilitación. - Fomento del empleo joven. - Posibilidad de implicar y motivar al ciudadano. - Fondos europeos destinados a rehabilitación y regeneración urbana.

5.2 DIAGNOSIS DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO, SOCIOECONÓMICO Y DE LA VIVIENDA EXISTENTE

5.2.1 DEMOGRÁFICO

La estructura por edad en el ámbito municipal conforma una pirámide poblacional regresiva, mientras que los mayores de 50 años van en aumento.

El porcentaje de población menor de 20 años es ligerísimamente mayor que la población mayor de 65 años, con un 20.36% los jóvenes, y 19.02 % el de población mayor de 65 años.
Las proyecciones realizadas para los diez años siguientes, considerando estos dos grupos en los distintos escenarios planteados, plantea una situación poco favorable en cuanto al índice de reemplazo de la población, ante la persistencia de estos valores regresivos.

Esta estructura de edad y tamaño de los hogares condiciona, lógicamente las políticas sociales y de cobertura de las necesidades socioeconómicas, marcando las tendencias en la estructura de la población futura.

5.2.2 HOGARES Y DEMANDA

La composición de los hogares en Villacarrillo está compuesta por una media de 2.61 miembros, siendo los más numerosos los hogares de 1 o 2 miembros, y los menos numerosos los hogares de 5 personas. Esto quiere decir que a la cabeza de la lista encontramos los hogares unipersonales, junto con los hogares formados por parejas, y las familias con 3 hijos son las menos notables.

El número de hogares unipersonales ha aumentado considerablemente en los últimos años. La mayoría de los hogares con 1 persona suelen ser los formados por personas mayores, que suelen convivir solos.

5.2.3 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA

La economía de Villacarrillo está basada casi en exclusiva en el cultivo de la aceituna. Hasta los años setenta del siglo XX el cultivo de olivos, era importante pero se alternaba con otros como el cereal o la vid, pero a partir de entonces un mar de olivos ha inundado la loma de Úbeda. Villacarrillo posee la fábrica de mayor capacidad diaria de molturación de aceituna y por consiguiente la mayor producción de aceite de oliva del mundo, perteneciendo a la denominación de origen más grande de Europa: "Campiñas de Jaén".

La mayor parte del término de Villacarrillo está dedicado al monocultivo del olivar, siendo actualmente el principal productor de la provincia. Pequeñas parcelas próximas al núcleo urbano cultivan el cereal, si bien tienden a desaparecer en favor del olivar. También existen áreas aisladas de monte bajo y matorral, que en su mayor parte son zonas testigo de antiguo monte. En la zona de la sierra, es donde, por condicionamiento geográfico, el olivar pierde la primacía en favor de las coníferas, que alcanzan gran extensión y suponen una suculenta riqueza maderera y de pastos. En las riberas de los ríos, se dan algunos cultivos de huerta, generalmente para autoabastecimiento de la población.

Con respecto a otras actividades económicas:

	Nº ESTABLECIMIENTOS	OBSERVACIONES
SIN ASALARIADOS	345	Mayoritariamente pequeños comercios y establecimientos
HASTA 5 ASALARIADOS	186	Comercios y hostelería
ENTRE 6 Y 19 ASALARIADOS	29	Comercios
MÁS DE 20 ASALARIADOS	5	
TOTAL ESTABLECIMIENTOS	565	

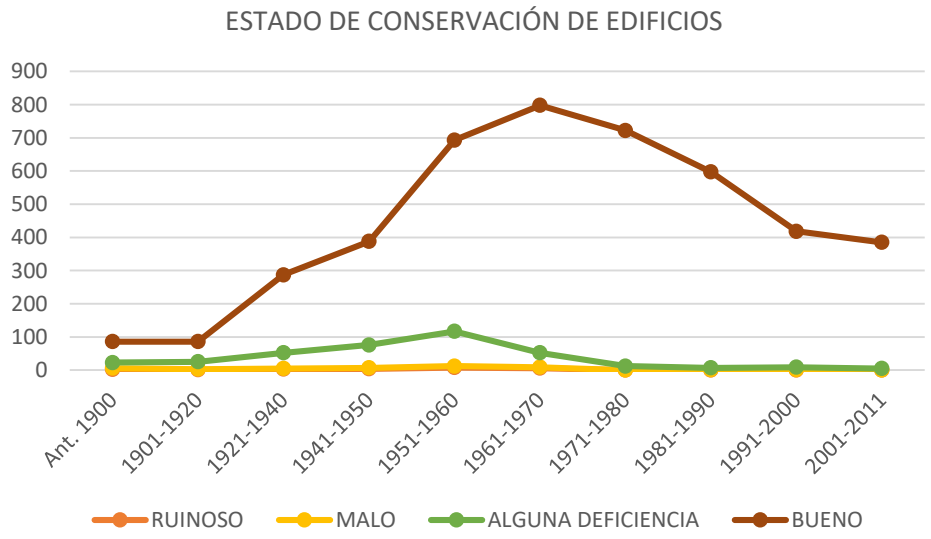
Fuente: SIMA IECA (Datos correspondientes al año 2015)

Villacarrillo, además de la agricultura, se compone de pequeños comercios y establecimientos, entre ellos la hostelería, las fábricas de aceite de oliva (a nivel industrial, pero ligada a la agricultura), pequeñas oficinas, etc.

5.2.4 PARQUE DE VIVIENDAS

El 65% de los edificios construidos tienen menos de 50 años, entre los cuales se encuentran los edificios mejor conservados.

Por otro lado, los edificios de viviendas con una antigüedad mayor a 50 años y en un estado de conservación ruinoso, malo o deficiente corresponden al 6,54 % del total de los edificios. Entre estas edificaciones se encuentran las ubicadas en la zona sur del casco antiguo, donde la imagen global de sus calles (calle Las Minas, Repullete, San Lorenzo y Antón Pérez entre ellas) es deteriorada o ruinosa.



También en los Anejos se presenta un alto índice de viviendas antiguas, con necesidades de rehabilitación.

5.2.5 CONCLUSIONES

En resumen, se puede concluir que:

- La evolución de la población en el municipio estará marcada por un ligero descenso general, aumentando el número de personas mayores de 65 años.
- La población extranjera no supone un porcentaje significativo en total de la población.
- Posee una actividad económica estable centrada en la agricultura.
- Existe cierto porcentaje de población flotante en periodos de recogida de aceituna, y que en su mayor parte pueden considerarse dentro de los umbrales de personas en riesgo de exclusión social.