



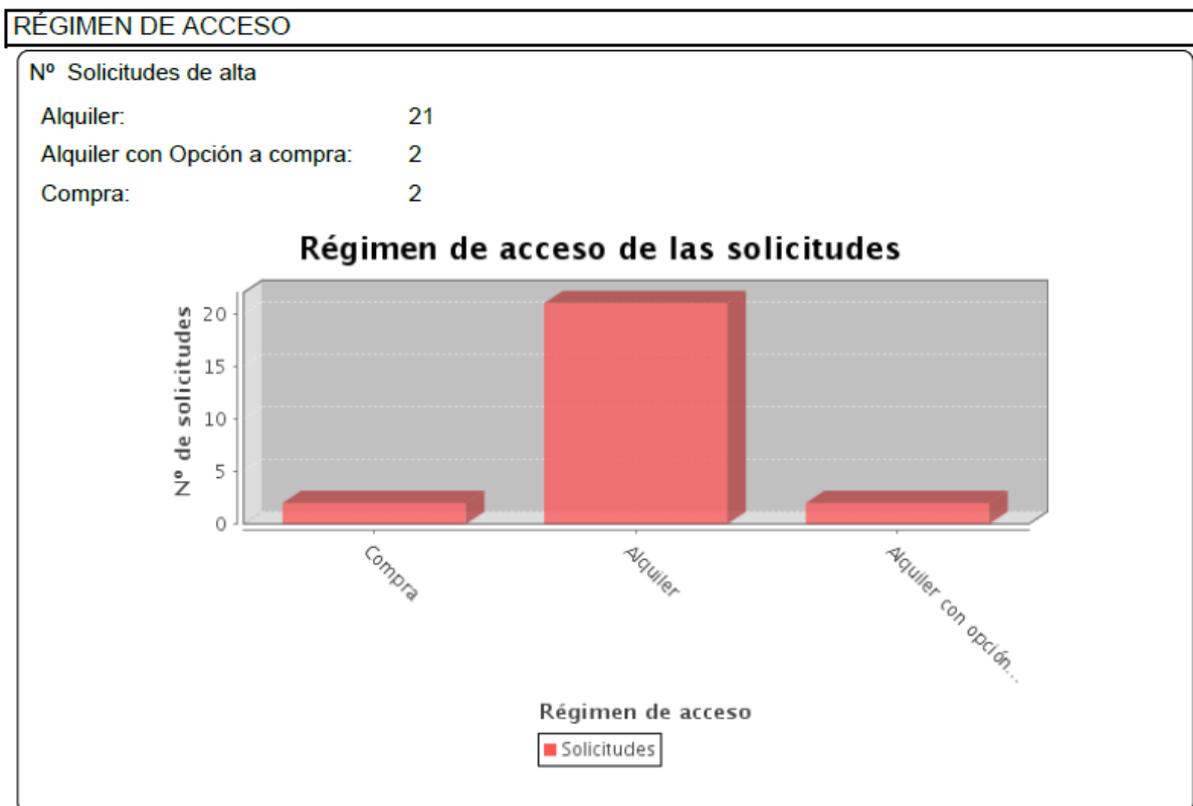
- Un parque de viviendas existente sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética, en parte del mismo.
- Cuenta con ciertas áreas urbanas con necesidades de rehabilitación y ubicadas en el interior del Casco Histórico.

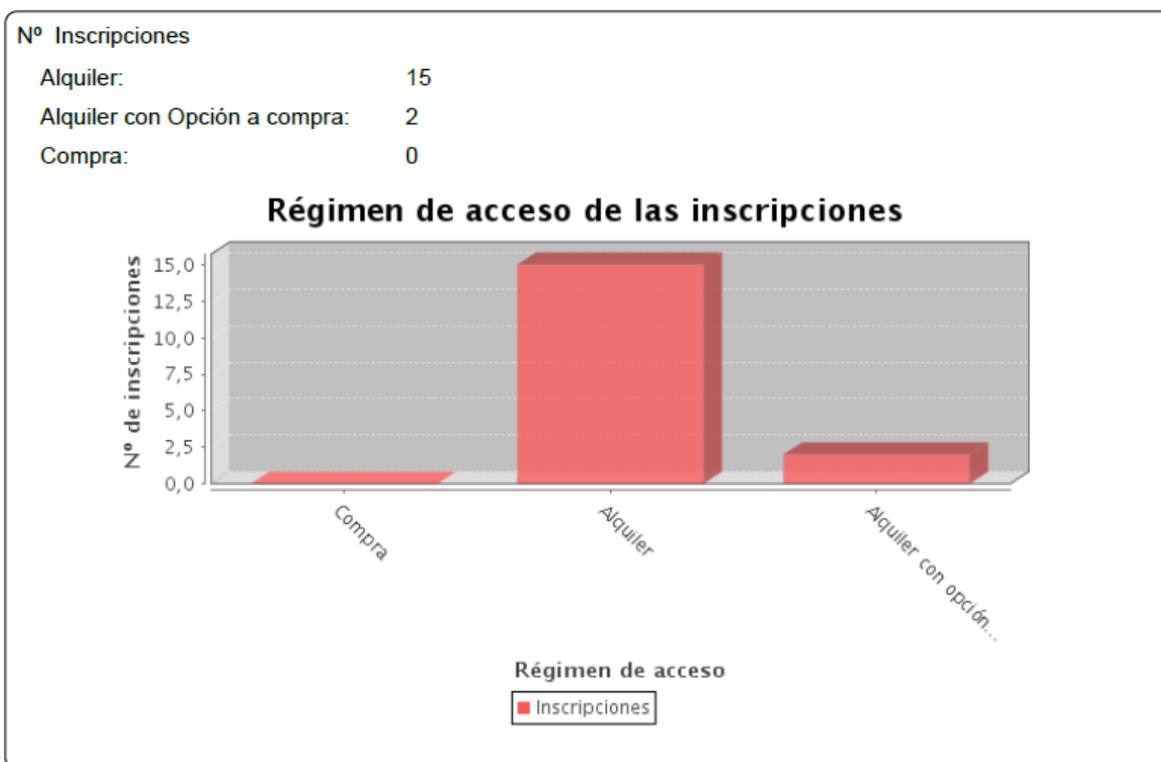
5.3 OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA

5.3.1 DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

De los datos estadístico extraídos del Registro, a fecha de 6 de Mayo de 2018, de las 25 solicitudes registradas, se han inscrito 17, 15 inscripciones en régimen de alquiler, y 2 inscripciones en régimen de alquiler con opción a compra.

En cuanto al régimen de tenencia, en el gráfico siguiente se expresan las posibles opciones, destacando la demanda de viviendas en alquiler.





5.3.2 DEMANDA NO SATISFECHA

- Por un lado, nos encontramos por tanto con una demanda no satisfecha de 25 solicitantes que están esperando vivienda protegida.

- Por otro lado, ya que no se cuenta con más registro que el de la Barriada San Francisco, según las encuestas y aproximaciones a la ciudadanía, contamos con la siguiente demanda silenciosa de vivienda protegida, y de rehabilitación de viviendas:

- o La demanda juvenil, que debido a la alta tasa de desempleo que existe entre el sector juvenil, hace imposible que los jóvenes afectados puedan emanciparse. Estos requieren de algún tipo de ayuda para el alquiler o la reforma/rehabilitación de viviendas.
- o La demanda de personas mayores de 65 años, con problemas de accesibilidad en sus viviendas, sumado a un alto grado de antigüedad, y que no disponen de medios económicos para rehabilitarlas.

5.4 OFERTA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA



5.4.1 SUELO MUNICIPAL

VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD (30% VPP)	VIVIENDAS VP (1Viv/100 m2)	POBLACIÓN EQUIVALENTE
UE-SU-1/E – ARI	7547,4	75	189
UE-SU-4/E – ARI	2970,9	30	74
UE-SU-2/RU	6444,9	64	161
UE-SU-5/RU	-	-	-
UE-SU-6/RU	8109,3	81	203
UE-SU-7/RU	5158,2	52	129
	302		
S-Uble S-2/C.J.	13839	138	146
S-Uble S-3/C.J.	11001	110	275
	248		
SOLAR 1	11.180	112	280
SOLAR 2	10.287	102	255
	214		

5.4.2 SUELO PRIVADO

STOCK DE VIVIENDAS VACÍAS EXISTENTES

El número de viviendas deshabitadas del municipio previstas para atender la demanda de vivienda protegida actual, teniendo en cuenta un efecto moderado de los cambios normativos y la modificación de la tendencia, se podría cifrar en 734 Viviendas vacías y 2.129 viviendas secundarias, es decir un 11 % (vacías) y un 40 % (vacías + secundarias) aproximadamente de las vivienda libres.

Esto supone, que la demanda de vivienda podría cubrirse con las viviendas existentes.

Al adaptar viviendas ya construidas, supone que podrán atenderse con mayor agilidad las necesidades de los hogares que requieren de urgencia, que en el régimen de alquiler requerirá que se implique la administración



pública con ayudas, subvenciones o una compleja mediación para dotar de confianza a los propietarios particulares a los que ha de beneficiar también una normativa protectora.

5.4.3 EXCEDENTE DE SUELO PARA VP

En cuanto a gestión urbanística, en teoría, deberían de obtenerse los suelos urbanos consolidados (con capacidad para 837 viviendas) y por último los suelos urbanizables, con capacidad para 248 viviendas.

Sin embargo, se debe valorar la viabilidad y aptitud de los suelos para destinarse a vivienda protegida, por lo que deberán confirmarse éstas en función del análisis detallado de su tipología, densidad, etc, resultando:

Las condiciones invalidantes para un área de planeamiento que se proponen serían las siguientes:

SEGÚN PGOU (Núm. Viviendas Protegidas)	INCOMPATIBLES POR DENSIDAD Y TIPOLOGÍA	SEGÚN PMVS (Núm. Viviendas Protegidas)
764 VIVIENDAS	248 VIVIENDAS	311 VIVIENDAS
	INCOMPATIBLES POR TIPOLOGÍA (EXENCIÓN RECOMENDABLE)	
	205	

POR DENSIDAD:

Según LOUA, tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea (15 viv/ha) y además, una tipología edificatoria que no se considere apta para la construcción de vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 10.1 A) a) de la LOUA, permitirá al planeamiento eximir total o parcialmente de la obligación a dichos sectores o áreas de reforma interior concretos.

Justificación: Por tanto encontramos que en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable S-2 y S-3, podría quedar exenta de VP, por tener una densidad de 14 Viv/HA, inferior a 15 Viv/ha que establece la LOUA.

RECOMENDACIÓN POR TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:

- o TIPOLOGÍA COMPATIBLE CON VP:
 - o Zona de Ensanche (E): Vivienda unifamiliar y edificios de vivienda plurifamiliar (Bloques de pisos). Se huye de exigir parcela mínima para fomentar la ocupación de la ciudad consolidada.

Justificación: La densidad alta, alta ocupación y altura, hace más adecuada a esta tipología para albergar edificaciones de viviendas protegidas.



- TIPOLOGÍAS INCOMPATIBLES CON VP:
 - Zona Residencial Unifamiliar (RU): Vivienda de carácter unifamiliar que supone una ocupación baja de densidad y que propugna un modelo tradicional de vivienda.
 - Zona Residencial Ciudad Jardín (CJ): Vivienda de carácter unifamiliar, aislada, que supone una ocupación muy baja de densidad.

Justificación: A pesar de ser una tipología en principio admisible con la vivienda protegida según PGOU, no debería ser compatible, salvo que se trate de un modelo de vivienda de protección más flexible, con superficies más dilatadas y presupuestos más altos, por su obligación de dejar espacios libres superiores al 50 % de la parcela y su baja edificabilidad, lo que encarece el modelo de VP. La densidad media, su baja ocupación y discreta altura edificable, encarece el modelo de vivienda protegida destinada a ofrecer un servicio básico.

Conclusión: las reservas de suelo de esta tipología deberían derivarse a una modalidad de vivienda de protección local (VPL), más adaptable a los programas mínimos, para que tenga viabilidad.

DEMANDA SUELO TOTAL

<i>DEMANDA RÉGIMEN ALQUILER: 37 VIVIENDAS PROTEGIDAS</i>			
<i>DEMANDA PARA COMPRA: NO PUEDE SABERSE, NO EXISTE REGISTRO MUNICIPAL</i>			
<i>OFERTA DE SUELO COMPATIBLE</i>	<i>OFERTA DE SUELO TOTAL</i>	<i>OFERTA DE SUELO INCOMPATIBLE</i>	<i>OFERTA DE SUELO INCOMPATIBLE POR RECOMENDACIÓN</i>
311 VIVIENDAS	764 VIVIENDAS	248 VIVIENDAS	205 VIVIENDAS



En Villacarrillo, a 5 de Febrero de 2018

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Azahara Tello Sánchez', written over a horizontal line.

D.ª Azahara Tello Sánchez
Arquitecto Col. 544 COAJAEN